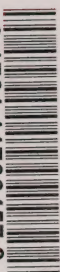



3 1761 1176457 3





Digitized by the Internet Archive
in 2022 with funding from
University of Toronto

<https://archive.org/details/31761117664573>

CAI
MH
ASSE

CMHC SCHL
Helping to house Canadians Question habitation,
comptez sur nous

ANNUAL REPORT 1990 RAPPORT ANNUEL



Transmittal Letter

28 March 1991

Minister of State (Housing)

Dear Mr. Minister:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour to submit to you the 45th Annual Report of Canada Mortgage and Housing Corporation, together with its financial statements.

Lettre d'accompagnement

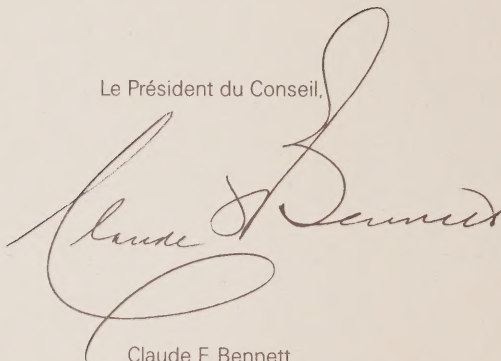
Le 28 mars 1991

Ministre d'État (Habitation)

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, nous avons l'honneur de vous soumettre le 45^e Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que ses états financiers.

Le Président du Conseil,

A large, elegant handwritten signature in dark ink, which appears to read "Claude F. Bennett". The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

Claude F. Bennett
Chairman

1990 Highlights

- Total Mortgage Loan Insurance in force grew to \$52.8 billion.
- 1 408 claims on 3 496 units were paid to NHA-approved lenders from the Mortgage Insurance Fund, for a total of \$97.8 million.
- \$2.1 billion of Mortgage-backed Securities were sold, passing the \$5 billion mark in total sales.
- The Mortgage Loan Insurance Program helped house over 137 000 households.
- 42 138 units were committed for assistance under social housing and rehabilitation and repair programs, bringing the total portfolio to over 640 000 units.
- By the end of 1990, savings to the federal government as a result of the Competitive Financing Renewal Process were estimated to be in excess of \$100 million.
- To improve the supply of land for housing in demand-driven markets, redevelopment of older CMHC-owned assets was announced. CMHC's Toronto branch office site will provide 270 new dwellings, while CMHC's housing project in the Kitsilano area of Vancouver will provide 349 new homes for existing residents.
- CMHC was involved in a number of environmental initiatives, including the consultative process that resulted in the Green Plan, the Globe '90 conference, and new research projects relating to sustainable development.
- The Affordability and Choice Today (ACT) Program was launched to encourage regulatory innovation and broaden affordable housing choices.
- The Minister hosted 150 Canadian and international experts at the first-ever Housing Finance Conference in Toronto.
- Twenty seminars on renovation were held during Renovation Month, October.
- At the Fifth International Conference on Indoor Air Quality and Climate, the Minister opened a public forum to raise awareness of indoor air quality problems and solutions.
- CMHC organized twelve provincial/territorial conferences on seniors' housing issues.
- The 1990 Housing Awards were presented in Vancouver under the theme "Housing Young Families Affordably".

Faits saillants de 1990

- La valeur globale de l'assurance hypothécaire en vigueur est passée à 52,8 milliards de dollars.
- Le Fonds d'assurance hypothécaire a payé aux prêteurs agréés en vertu de la LNH 97,8 millions de dollars d'indemnités, soit 1 408 demandes de règlement touchant 3 496 logements.
- Il s'est vendu pour 2,1 milliards de dollars de titres hypothécaires LNH et les ventes cumulatives ont dépassé la marque des 5 milliards de dollars.
- L'assurance hypothécaire LNH a aidé à loger plus de 137 000 ménages.
- 42 138 logements ont bénéficié de l'aide des programmes de logement social, de remise en état et de réparations d'urgence, ce qui a porté le total du portefeuille à plus de 640 000 logements.
- On estime à plus de 100 millions de dollars les économies que le renouvellement hypothécaire par appel d'offres a fait réaliser au gouvernement fédéral jusqu'à la fin de 1990.
- Dans le but d'augmenter l'offre de terrains pour la construction de logements dans les marchés régis par la demande, on a annoncé le réaménagement d'anciens éléments d'actif appartenant à la SCHL. On construira 270 logements sur l'emplacement de la succursale de la SCHL à Toronto et 349 logements neufs seront produits pour les occupants actuels d'un ensemble de logements dans le secteur de Kitsilano à Vancouver.
- La SCHL a pris part à un certain nombre d'initiatives en matière d'environnement : la consultation qui a abouti au Plan vert, la conférence Globe 90, de nouveaux projets de recherche sur le développement durable.
- Lancement du programme Abordabilité et Choix Toujours (ACT) destiné à encourager l'innovation dans le domaine de la réglementation et à élargir les possibilités de logement abordable.
- Le Ministre a été l'hôte de la toute première conférence sur le financement de l'habitation qui a rassemblé, à Toronto, 150 experts canadiens et étrangers.
- Vingt séminaires sur la rénovation ont eu lieu en octobre, durant le Mois de la rénovation.
- À la cinquième conférence internationale sur la qualité de l'air dans les habitations, le Ministre a ouvert un débat public destiné à attirer l'attention sur les problèmes que pose cette question et les solutions qui y sont apportées.
- La SCHL a organisé une conférence sur le logement des personnes âgées dans chaque province et territoire.
- Les prix d'excellence en habitation de 1990 ont été remis à l'occasion d'un symposium qui s'est tenu à Vancouver sur le thème *Logement abordable pour les jeunes familles*.

Contents

	Page
Report of the President	3
Measuring Up in Times of Change	7
Market Housing—	
Setting the Stage for Housing in Canada	7
Social Housing—	
Helping Canadians Most in Need	11
Housing Support—	
Learning, Sharing, and Leading the Way	17
Financial Performance by Business Line	25
“Managing” to be Better	28
Board of Directors and Principal Officers	32
Financial Statements	33

The drawings throughout this report were selected from CMHC’s 1990 School Art Project, which was aimed at capturing how young Canadians across the country see housing.

Table des matières

	Page
Rapport du Président	3
Être à la hauteur d’une époque de changement	7
Logement du marché : créer au Canada des conditions favorables au logement	7
Logement social : aider les Canadiens les plus démunis	11
Aide au logement : apprendre, partager et montrer la voie	17
Résultats financiers par secteurs d’activité	25
La gestion, un moyen de se surpasser	28
Conseil d’administration et principaux dirigeants	32
États financiers	33

Les dessins qui figurent dans ce rapport ont été choisis parmi ceux qu’a reçus le Projet d’art pour enfants réalisé par la SCHL en 1990, projet qui visait à saisir comment l’habitation apparaît aux jeunes Canadiens.

Report of the President

Housing is an integral part of our national fabric, with an importance that extends beyond mere shelter. It is fundamental to the quality of our living environments and must respond to the current needs of our citizens and evolve to serve future generations. Such quality can be best achieved when all sectors of society are working in harmony.

As Canada's federal housing agency, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has been faced since its inception with the challenge of helping to house Canadians. In fact, it was the very need to help house returning war veterans that served as the basis for CMHC's creation in 1946. Charged by the federal government with administering the chief instrument of housing improvements, the National Housing Act, CMHC continued to help house Canadians as the post-war baby boom ensued, and a burgeoning housing industry was supported through national codes and standards. Over the years, CMHC has become a leader in the development of new financial mechanisms to stimulate the private housing market, an agent for social housing programs oriented toward Canadians most in need, and a prime source of housing expertise. Today, the Corporation is acknowledged as an expert in all aspects of housing through research and development, demonstration, and information exchange activities.

As a Crown corporation, CMHC has proven itself year after year to be commercially viable. Mortgage loan insurance operates as a business enterprise in a competitive marketplace, while meeting important social policy goals. Throughout its history, the Corporation has been successful in creating financial instruments of benefit to both the public and the lending community, while ensuring equal access to housing finance throughout the country. In the recent past, in a clear demonstration of fiscal responsibility, federal costs have been reduced by approximately \$100 million through a competitive process for mortgage renewals on social housing projects.

In 1990 mortgage loan insurance was provided for 137 000 households, bringing the total amount of mortgage loan insurance in force to \$52.8 billion. Despite difficult economic conditions and an increase in mortgage arrears at the end of 1990, the Mortgage Insurance Fund's actuarial surplus grew.

The overwhelming success of mortgage loan insurance has been the result of the Corporation's ability to modify its products and services to suit the changing needs of both the mortgage industry and the consumer. In 1990 client service continued to be emphasized. For example, the Mortgage Insurance Operations Centre was reorganized to

Rapport du Président

L'habitation est une composante de l'infrastructure de notre pays dont l'importance dépasse de beaucoup le simple logement. Elle est primordiale pour la qualité de nos milieux de vie. Elle doit répondre aux besoins présents des Canadiens et évoluer pour satisfaire les besoins des générations futures. La qualité de vie recherchée est optimale lorsque tous les secteurs de la société entretiennent des rapports harmonieux.

En tant qu'agence fédérale de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a, depuis ses origines, la mission d'aider à loger les Canadiens. En fait, elle doit sa naissance, en 1946, à la nécessité de loger les soldats démobilisés. Chargée par le gouvernement fédéral d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation, principal outil pour l'amélioration du logement, la SCHL a continué d'aider à loger les Canadiens, alors que l'après-guerre connaissait l'explosion des naissances et que le secteur de l'habitation, en pleine éclosion, avait besoin d'être guidé par des normes et des codes nationaux. Au fil des ans, la SCHL est devenue un chef de file dans l'implantation de nouveaux mécanismes financiers aptes à stimuler le marché de l'habitation, un agent dans la mise en œuvre de programmes de logement social visant les Canadiens les plus démunis et une excellente source de connaissances techniques sur l'habitation. Aujourd'hui, elle est reconnue comme un expert dans tous les aspects de l'habitation grâce à son action dans le domaine de la recherche, du développement, de la démonstration et de la diffusion de l'information.

En tant que société d'État, la SCHL fait, chaque année, la preuve de sa rentabilité. L'assurance-prêt hypothécaire fonctionne comme une activité commerciale dans un marché concurrentiel, tout en poursuivant d'importants objectifs de politique sociale. Depuis sa création, la Société a mis en œuvre avec succès des instruments financiers qui profitent tant au public qu'aux établissements de crédit et assurent, dans tout le pays, un accès égal au financement hypothécaire. Preuve manifeste de responsabilité financière, le renouvellement hypothécaire par appel d'offres, institué ces dernières années par la Société pour les ensembles de logements sociaux, a permis une réduction des dépenses fédérales d'environ 100 millions de dollars.

En 1990, 137 000 ménages ont profité de l'assurance-prêt hypothécaire, ce qui a porté à 52,8 milliards de dollars la valeur globale de l'assurance en vigueur. Malgré une situation économique difficile et une augmentation de son arriéré hypothécaire à la fin de 1990, le Fonds d'assurance hypothécaire a vu son excédent actuariel croître.

offer an account executive style of service to major lenders, resulting in greater efficiency in claims processing. The Underwriting Skills Training Centre has provided leadership in promoting underwriting excellence throughout the lending industry.

The Mortgage-backed Securities Program passed the \$5 billion mark in sales, with 1990 issues totalling \$2.1 billion. This program illustrates CMHC's ability to facilitate innovative mortgage financing techniques, while providing the public with a secure investment and saving the government subsidy costs. Importantly, some \$745 million of financing for social housing loans was provided by Mortgage-backed Securities in 1990, reducing the overall cost to all Canadians for social housing.

Program evaluations played a major role during 1990 in keeping CMHC programs responsive to current and future needs. Following the public release of the draft evaluation report on cooperative housing, a policy consultation was conducted with housing interest groups. As a result, modifications are being implemented to better target the program to low- and moderate-income families. Evaluations of two social housing programs were also released in 1990. The Rural and Native Housing Evaluation led to an extensive public policy consultation process on improving the housing condition of low-income Canadians living in rural, remote, or northern areas, and of native Canadians not living on reserves. During the consultation phase, 60 rural communities were visited, and 40 public meetings held. Consultation on the management and development of the public housing stock has begun, following an evaluation of the Public Housing Program.

The Corporation now administers agreements covering over 640 000 social housing units nationwide—approximately 6.7 per cent of the country's total housing stock. While the federal government spent some \$1.6 billion to assist in the operation of social housing projects, the role of non-profit associations and of residents themselves has increased significantly. The regeneration of Uniacke Square, a 181-unit public housing project in Halifax, is an example of cooperation among all levels of government and of individual tenants in preserving and restoring public housing. The protection of this valuable societal asset is a priority for the future.

In 1990, the complexities and challenges of housing some 26 million Canadians continued to underscore the importance of the federal role in housing. Fiscal constraints necessitate our looking at the market and institutional frameworks on which Canadian housing is based, and searching for solutions to both current and future problems.

Le prodigieux succès de l'assurance hypothécaire est attribuable à la capacité de la Société de modifier ses produits et ses services pour les adapter aux besoins changeants des consommateurs et du secteur du crédit hypothécaire. En 1990, nous avons continué de mettre l'accent sur le service à la clientèle. Par exemple, nous avons réorganisé le Centre de gestion pour l'assurance hypothécaire afin d'offrir

aux principaux prêteurs des services personnalisés, ce qui a eu pour conséquence d'augmenter l'efficacité du traitement des demandes de règlement. De plus, le Centre de formation en souscription a été le fer de lance de la promotion de l'excellence en cette matière dans les établissements de crédit.

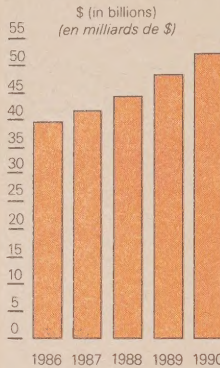
Les ventes de titres hypothécaires LNH ont dépassé la marque des 5 milliards de dollars : les émissions de 1990 totalisant 2,1 milliards. Ces titres montrent que la SCHL est capable de faciliter l'implantation de nouveaux modes de financement hypothécaire, tout en procurant au public un moyen de placement sûr et en faisant réaliser à l'État des économies de subventions. Fait notable, en 1990, les titres hypothécaires LNH ont fourni 745 millions de dollars pour les prêts au logement social, ce qui a permis de réduire le coût global du logement social pour tous les Canadiens.

L'évaluation de ses programmes a été pour la SCHL, en 1990, un moyen important de les garder adaptés aux besoins actuels et de veiller

Après la publication du rapport provisoire de l'évaluation du programme des coopératives d'habitation, elle a demandé à des groupes intéressés par le logement leur avis sur ce programme. Résultat : on est en train d'y apporter des modifications qui canaliseront mieux son aide vers les familles à revenu modeste ou faible. Les évaluations de deux programmes de logement social ont également été publiées en 1990. Celle du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones a mené à une vaste consultation sur les moyens à prendre pour améliorer les conditions de logement des Canadiens qui habitent loin des grands centres, à la campagne ou dans le Nord, et des autochtones qui vivent en dehors des réserves. À cette occasion, 60 collectivités rurales ont été visitées et 40 réunions publiques ont eu lieu. Une consultation sur la gestion et le réaménagement du parc de logements publics a également été amorcée, à la suite de l'évaluation du Programme de logement public.

La Société administre maintenant des accords touchant plus de 640 000 logements sociaux, disséminés dans tout le pays — 6,7 p. 100 environ de tout le parc résidentiel canadien. Bien que le gouvernement fédéral ait dépensé quelque 1,6 milliard de dollars pour aider à l'exploitation des logements sociaux, le rôle joué en cette matière par les associations sans but lucratif et les occupants eux-mêmes s'est sensiblement accru.

**Mortgage Loan Insurance
in Force**
**Assurance-prêt
hypothécaire en
vigueur**
(1986-1990)



Housing affordability in some of Canada's urban centres is one such problem. In 1990, CMHC made efforts to use and responsibly develop the land it administers on behalf of the federal government, and to redevelop its own lands and buildings. The development of a new 17-hectare community in Burnaby, British Columbia is just one federal initiative designed to improve the supply of land for housing in demand-driven markets. Also addressing this issue is the new Affordability and Choice Today (ACT) Program, a collaborative effort with national associations representing builders, municipalities and other housing professionals. ACT supports projects aimed at reforming building regulations and streamlining approval processes that affect housing affordability.

As it has throughout its history, CMHC during 1990 continued to be a catalyst for change in all aspects of housing. We worked with the housing industry, non-profit associations, codes and standards groups, scientific and professional organizations, other levels of government, and the international community to support the housing needs of Canadians. Such key issues as the environment, and housing for seniors—who will comprise some 25 per cent of our population by the year 2031—were once again the focus of our research, demonstration, consultation, and policy reform initiatives. To promote greater understanding of such initiatives, we worked on increasing public awareness of the federal government's role in housing and on enhancing relations among all sectors of society involved in housing.

In 1990 the Market Analysis Centre, which produces numerous housing market reports each year, supplemented its activities with a feasibility study to identify the most cost-effective way of gathering timely, detailed data on new home sales. The participation of our government and industry partners continues to be critical to the success of the Centre's information products, which have proven year after year to be of great benefit to all Canadians.

CMHC prides itself on being an efficient organization that operates according to sound financial principles. Our efforts to create a satisfying working environment for our staff were recognized in 1990, when we were selected by the Financial Post as one of the best places to work in Canada. While this praise of our organization as an employer is certainly appreciated, the real credit must be given to the people who work for the Corporation. Our goals could certainly not be met without dedicated individuals who understand our mission, and share the values that guide us in this vital area of the federal government's work.

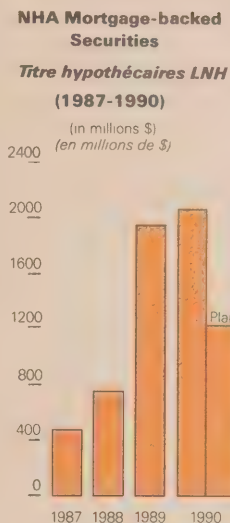
Le remodelage d'Uniacke Square, un ensemble de 181 logements publics d'Halifax, est un exemple de coopération où tous les paliers de gouvernement et les locataires ont uni leurs efforts pour préserver et rénover des logements publics en faisant le moins possible appel à l'aide fédérale. La protection de ce bien sociétal de grande valeur est une priorité pour l'avenir.

En 1990, les problèmes complexes posés par le logement de quelque 26 millions de Canadiens ont continué de mettre en évidence l'importance du rôle que joue le gouvernement fédéral en matière d'habitation. Des contraintes budgétaires nous forcent à nous tourner vers le marché et le cadre institutionnel, qui sont à la base de l'habitation canadienne, pour chercher des réponses aux problèmes présents et futurs.

L'abordabilité des logements dans certains centres urbains du Canada est un de ces problèmes. En 1990, la SCHL s'est efforcée d'utiliser et d'aménager judicieusement les terrains qu'elle administre au nom du gouvernement fédéral et de réaménager, en tenant compte de ce fait, les terrains et les bâtiments qui lui appartiennent. La création d'une collectivité sur un terrain excédentaire de 17 hectares à Burnaby (C.-B.) n'est qu'une des initiatives fédérales destinée à accroître l'offre de terrains résidentiels dans les marchés régis par la demande. Abordabilité et Choix Toujours (ACT), nouvelle mesure prise en collaboration avec des associations nationales représentant les municipalités, les constructeurs et d'autres professionnels du secteur de l'habitation, s'attaque aussi à ce problème en soutenant des projets de recherche axés sur la réforme de la réglementation du bâtiment et la simplification des formalités d'approbation, facteurs qui influent sur l'abordabilité des logements.

Comme elle le fait depuis sa création, la SCHL a continué, en 1990, d'être un ferment d'évolution pour tout ce qui a trait à l'habitation. Elle a travaillé avec le secteur de l'habitation, les associations sans but lucratif, les organismes rédacteurs de codes et de normes, les organisations de professionnels et de scientifiques, les autres niveaux d'administration et la communauté internationale à la satisfaction des besoins en logement des Canadiens. Des questions primordiales comme l'environnement et le logement des personnes âgées — qui formeront le quart de la population canadienne en 2031 — ont de nouveau été au centre des actions entreprises par la SCHL en matière de recherche, de démonstration, de consultation et de révision des politiques. Pour mieux faire connaître ces actions, la SCHL s'est efforcée de sensibiliser davantage le public au rôle que joue le gouvernement fédéral dans le domaine du logement et d'améliorer les relations entre les divers secteurs de la société concernés par l'habitation.

Le Centre d'analyse de marché, qui produit annuellement de nombreux rapports sur le marché de l'habitation, a réalisé en plus, en 1990, une étude de faisabilité pour déterminer quelle serait la façon la plus économique de rassembler, au moment opportun, des données détaillées sur les



CMHC is proud of its efforts and accomplishments in 1990. We are a dynamic federal organization with strong guiding principles and a committed staff that understands the importance of reinforcing our partnerships as the basis for future achievement.

ventes de maisons neuves. La participation de nos partenaires des autres niveaux d'administration et du secteur de l'habitation demeure essentielle au succès des documents d'information que produit le Centre et dont l'utilité pour la population canadienne ne se dément pas d'année en année.

La Société s'enorgueillit d'être un organisme efficace dont le fonctionnement repose sur des principes financiers solides. Les efforts qu'elle fait pour offrir à ses employés un milieu de travail motivant ont été reconnus par le *Financial Post* qui, en 1990, a inscrit la SCHL sur sa liste des sociétés d'élite du Canada. Même si nous apprécions l'hommage qui nous est rendu en tant qu'employeur, le vrai mérite en revient à tout le personnel de la SCHL. La Société ne pourrait certainement pas atteindre ses objectifs sans des employés consciencieux qui comprennent sa mission et partagent les valeurs qui la guident dans ce domaine vital de l'activité fédérale.

La SCHL est fière de ce qu'elle a accompli en 1990. Nous sommes une organisation fédérale dynamique, guidée par des principes solides et faisant fond sur un personnel dévoué qui comprend l'importance de renforcer nos partenariats pour nos réalisations futures.

Le Président,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E. A. Fichel', with a large, stylized flourish at the end.

E. A. Fichel
President

Market Housing— Setting the Stage for Housing in Canada

MHC's market housing objectives are to assist in the development of a stable private housing market that can function effectively, and to promote security of tenure through home ownership, cooperative housing, and an adequate supply of rental accommodation.

Mortgage Loan Insurance

Mortgage Loan Insurance encourages the availability of mortgage funds by protecting lenders in the event of borrower default. By insuring loans made by National Housing Act (NHA-) approved lenders, CMHC promotes equal access in all parts of the country to mortgage financing and home ownership at the lowest possible cost.

In 1990, CMHC helped house over 137 000 households through Mortgage Loan Insurance. Over 16 500 of these insured loans represented small towns and rural Canada, which is consistent with CMHC's public policy role and the Mortgage Insurance Fund's equal access mandate. The total also includes 10 477 units under federal-provincial agreements with British Columbia, Alberta, New Brunswick and the Yukon Territory.

Loans insured in 1990 totalled \$9.77 billion, with total insurance in force growing from \$48.6 billion in 1989 to \$52.8 billion. Insurance products are modified on an ongoing basis to address the requirements of the mortgage industry and to ensure the relevance of NHA insurance.

CMHC consulted extensively with its clients in 1990. This resulted in enhanced products, services, and support materials, including a revised NHA loan insurance handbook and a practical guide to assist lenders in assessing borrowers.

Logement du marché : créer au Canada des conditions favorables au logement

La Société poursuit les objectifs suivants en ce qui touche le logement du marché : aider au développement d'un marché stable pour en assurer le bon fonctionnement et promouvoir la sécurité d'occupation par le moyen de l'accession à la propriété, des coopératives d'habitation et d'une offre adéquate de logements locatifs.

Assurance-prêt hypothécaire

L'assurance-prêt hypothécaire encourage l'offre de crédit hypothécaire en protégeant les prêteurs contre les défaillances éventuelles des emprunteurs. En assurant les prêts souscrits par les prêteurs agréés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (LNH), la SCHL facilite l'accès égal, dans toutes les régions du pays, au crédit hypothécaire au coût le plus bas possible et favorise ainsi l'accession à la propriété.

En 1990, la SCHL a aidé à loger plus de 137 000 ménages grâce à son assurance hypothécaire. Plus de 16 500 des prêts assurés touchent de petites villes et des régions rurales, ce qui est conforme à la mission sociale de la SCHL et à l'objectif d'accessibilité égale visé par le Fonds d'assurance hypothécaire. Le total comprend en outre 10 477 logements relevant d'accords fédéraux-provinciaux conclus avec la Colombie-Britannique, l'Alberta, le Nouveau-Brunswick et le Yukon.

Les prêts assurés en 1990 représentent la somme totale de 9,77 milliards de dollars et la valeur globale de l'assurance en vigueur est passée de 48,6 milliards en 1989 à 52,8 milliards. La SCHL modifie sans cesse ses produits d'assurance pour qu'ils restent adaptés aux besoins du secteur hypothécaire.

La SCHL a beaucoup consulté ses clients en 1990. Il en est résulté une amélioration de ses produits, de ses services et de ses documents d'information; notamment elle a refondu son manuel de l'assurance des prêts LNH et rédigé un guide pour aider les prêteurs à

Luc Mongeon, Age 10, Ont./10 ans, Ont



Surveys indicate that the vast majority of CMHC's Mortgage Loan Insurance customers are satisfied with the level of service. As one measure of service, over 85 per cent of insurance applications are processed within one day.

Underwriting practices and procedures were amended to further streamline and automate the underwriting of risk and to facilitate progress in electronic information transfer with clients. In addition, the Underwriting Skills Training Centre was created to promote underwriting excellence in the industry by offering courses to lenders and to CMHC staff. Some 400 lenders from a variety of lending institutions were trained throughout the year.

CMHC also acts as a lender of last resort in areas where private lending institutions are unwilling or unable to extend mortgage funds.

évaluer les emprunteurs. Des sondages indiquent que la plupart des clients sont satisfaits des services d'assurance hypothécaire de la SCHL. Pour se faire une idée de leur efficacité, signalons que 85 p. 100 des demandes d'assurance sont traitées dans les 24 heures.

On a modifié les procédures de souscription pour les simplifier et les automatiser davantage et faciliter l'amélioration des échanges électroniques d'informations avec les clients. De plus, la Société a créé le Centre de formation en souscription dans le but de promouvoir l'excellence dans ce domaine en offrant des cours aux prêteurs et à ses employés. Quelque 400 prêteurs provenant d'une variété d'établissements ont suivi des cours tout au long de l'année.

La SCHL joue enfin le rôle de prêteur de dernier recours dans les régions où les établissements de crédit privés ne veulent ou ne peuvent prêter sur hypothèque.

Units Insured in 1990

Category	1990 Actual/Réel	No. Units/Nombre 1990 Plan/Prévu	1989
Market Housing			
Regular home ownership	101 812	117 939	120 310
Regular rental	18 770	15 050	21 423
Portfolio insurance	3 112	6 000	4 633
Cooperative Index-Linked Mortgages	1 040	1 694	2 143
Total Market Housing	124 734	140 683	148 509
Social Housing	13 131		11 983
Total insured units	137 865		160 492

Logements assurés en 1990

Catégorie	
Logement du marché	
Prêts ordinaires, propriétaires-occupants	
Prêts ordinaires, locatifs	
Assurance de portefeuille	
Coopératives, prêts hypothécaires indexés	
Total, logement du marché	
Logement social	
Total des logements assurés	

Mortgage Insurance Fund

The Mortgage Insurance Fund's solvency was maintained in 1990, resulting in sufficient assets to pay for all business claims and expenses currently on the books. Investments will be converted to cash to cover expenses related to future claims.

As a result of borrower default, the Fund acquired 1 889 units in 1990, compared to 1 724 in 1989. Through CMHC's property management function, 3 263 units were sold or disposed of for \$67.7 million, compared to 3 380 units for

Le Fonds d'assurance hypothécaire

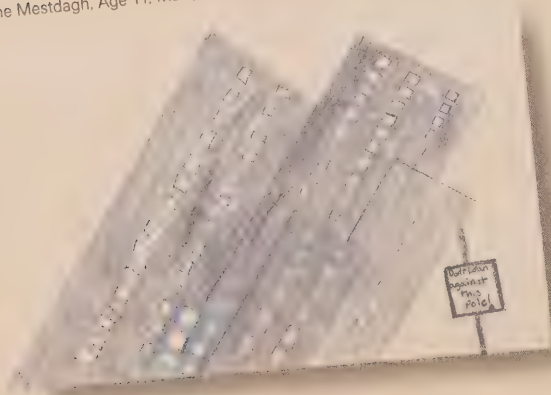
Le Fonds d'assurance hypothécaire est demeuré solvable en 1990, son actif épongeant toutes les demandes de règlement et les dépenses couramment inscrites dans les registres comptables. Le Fonds liquidera des placements pour couvrir les dépenses occasionnées par d'éventuelles demandes de règlement.

Par suite de manquements aux obligations hypothécaires, le Fonds d'assurance hypothécaire a acquis 1 889 logements en 1990, comparativement à 1 724 en 1989.

8

Nadine Mestdagh, Age 11, Man./11 ans, Man.

Russell Gareau, Age 9, Sask./9 ans, Sask.



\$118.5 million in 1989. As a result of deteriorating economic conditions, mortgage arrears on the Fund's portfolio increased sharply in the last half of 1990.

The inventory of units at year's end was 4 781 units, compared to 6 155 units in 1989. The current portfolio, which is the lowest since 1977, is located mainly in Alberta, Saskatchewan, and Quebec.

The total number of claims paid totalled \$97.8 million, short of the planned \$121 million, and 12 per cent less than in 1989. This was due to a lower than expected dollar value per claim. A total of 1 408 claims were paid on 3 496 units in 1990, compared to 1 215 claims on 3 633 units in 1989.

Mortgage-backed Securities

The Mortgage-backed Securities Program had a record year in 1990, with \$2.1 billion in sales, compared to a target of \$1.2 billion. This represents a four-fold increase over the volume of activity in 1987, and a total of \$5.2 billion in sales since Mortgage-backed Securities were first offered in 1987.

Mortgage-backed Securities have helped increase the supply of longer-term mortgages, create greater stability in mortgage interest rates, and create a thriving secondary market for mortgages. They have also provided an important source of financing for residential mortgages and are a popular investment with the public. Over 40 000 investors now hold Mortgage-backed Securities. Mortgage-backed Securities are available through a variety of financial institutions, particularly investment houses.

Mortgage-backed Securities have also facilitated a reduction in social housing subsidies paid by the federal government. In 1990, social housing issues totalled \$745.6 million. Since the inception of the program, \$1.5 billion of funds for social housing mortgage renewals have been raised.

The Mortgage-backed Securities Program was expanded in 1990 to allow

3 263 logements ont été vendus ou aliénés par l'entremise de la fonction de gestion immobilière de la Société et ont produit 67,7 millions de dollars, comparativement à 3 380 habitations vendues en 1989 pour un produit de 118,5 millions. La détérioration de la situation économique a provoqué une forte hausse de l'arriéré hypothécaire du portefeuille du Fonds durant la seconde moitié de 1990.

L'avoir immobilier restant à la fin de l'année se composait de 4 781 logements, contre 6 155 en 1989; il est à son plus faible niveau depuis 1977. La plupart de ces habitations se trouvent en Alberta, en Saskatchewan et au Québec.

Le Fonds a payé 97,8 millions de dollars d'indemnités, 12 p. 100 de moins qu'en 1989 et moins, aussi, que les 121 millions prévus par le plan. Cela s'explique par le fait que, prises individuellement, les indemnités payées ont été moins élevées que prévu. En 1990, 1 408 demandes de règlement ont été acquittées sur 3 496 logements, comparativement à 1 215 sur 3 633 logements en 1989.

Titres hypothécaires LNH

Les titres hypothécaires ont connu une année record en 1990 : 2,1 milliards de dollars de ventes alors qu'on visait 1,2 milliard. Ce chiffre est quatre fois supérieur au volume de 1987, année du lancement des titres, et a porté le total des ventes depuis le début à 5,2 milliards de dollars.

Les titres hypothécaires LNH aident à faire augmenter l'offre de prêts à long terme, contribuent à la stabilisation des taux d'intérêt hypothécaires et à l'essor du marché secondaire des créances hypothécaires. Ils sont aussi une bonne source de capitaux pour le crédit à l'habitation et un moyen de placement populaire auprès du public. Les porteurs de titres dépassent actuellement les 40 000. Divers établissements financiers en vendent, notamment les courtiers en valeurs mobilières.

Les titres LNH facilitent en outre la réduction des subventions que le gouvernement fédéral verse pour le logement social. En 1990, les émissions fondées sur des blocs de créances de logement social ont atteint 745,6 millions de dollars. Depuis leur lancement, les titres LNH ont permis de réunir 1,5 milliard

Aaron Daley, Age 12, N.B./12 ans N.-B.



for the securitization of shorter-term mortgages.

Federal Cooperative Housing Program

The Federal Cooperative Housing Program provides security of tenure for low- and moderate-income households who cannot afford home ownership. Non-profit housing cooperatives may finance up to 100 per cent of their project's eligible capital costs through Index-Linked Mortgages (ILM) insured by CMHC. CMHC provides annual assistance to bridge the gap between operating costs and project revenues. In most provinces, up to half of the units in a project are eligible for cost-shared subsidies that reduce rent to 25 per cent of a needy household's income.

In 1990, \$5.63 million in assistance was committed for 1 642 units. This involved \$173 million in ILM financing. The average real rate of interest on these mortgages was 5.35 per cent. During the program's five-year life, a total of \$30.1 million in assistance was committed for 13 824 units.

CMHC undertook a comprehensive evaluation of the Program in 1990, followed by a broad-based consultation process. The program will continue in 1991, with changes to improve its effectiveness. A system of income ceilings and surcharges will be used to ensure that program benefits are targeted to low- and moderate-income households. A minimum of 30 per cent of units will be occupied by needy households, up from the current 15 per cent.

Asset Administration

The total market housing asset portfolio currently under administration consists of loans and investments with a total value of \$1.3 billion. In 1990, the mortgage portfolio generated \$124.7 million in revenue, compared to \$134.7 million in 1989.

de dollars pour le renouvellement des prêts hypothécaires de logement social.

En 1990, on a élargi les conditions de titralisation pour rendre admissibles les prêts hypothécaires à court terme.

Programme fédéral des coopératives d'habitation

Le Programme fédéral des coopératives d'habitation offre la sécurité d'occupation aux ménages à revenu faible ou modeste qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement. Des coopératives d'habitation sans but lucratif peuvent faire financer jusqu'à 100 p. 100 de leurs coûts en immobilisations admissibles au moyen d'un prêt hypothécaire indexé (PHI), assuré par la SCHL. La SCHL fournit une aide annuelle qui comble l'écart entre les dépenses et les revenus d'exploitation. Dans la plupart des provinces, la moitié des logements d'une coopérative peuvent faire l'objet d'une subvention fédérale qui réduit le loyer à 25 p. 100 du revenu d'un ménage démuné.

En 1990, la SCHL a engagé 5,63 millions de dollars en aide pour 1 642 logements. Cette aide englobe 173 millions de dollars en PHI. Le taux d'intérêt réel de ces prêts était en moyenne de 5,35 p. 100. Pendant les cinq années d'existence du programme, 30,1 millions en aide ont été engagés pour 13 824 logements.

Cette année, la SCHL a procédé à une évaluation en profondeur du programme, suivie d'une large consultation. Le programme continuera en 1991, avec des changements qui le rendront plus efficaces. Un système de plafonds de revenu et de suppléments compensatoires fera en sorte que l'aide soit canalisée vers les ménages à revenu faible ou modeste. La proportion des logements occupés par des ménages démunis passera de 15 à 30 p. 100 au moins.

Administration de l'actif

L'actif total relatif au portefeuille de logements du marché actuellement géré se compose de créances et de placements dont la valeur atteint 1,3 milliard de dollars. En 1990, le portefeuille de créances hypothécaires a produit un revenu de 124,7 millions de dollars contre 134,7 millions en 1989.

Charmaine Kelly, Age 8, Nfld./8 ans, T.-N.



Social Housing— Helping Canadians Most in Need

The federal government's social housing objective is to assist those Canadians who cannot obtain affordable, suitable, and adequate shelter in the private market. Under joint federal-provincial/territorial agreements that provide equal access to housing, CMHC works together with the territories and most provinces to meet the social housing needs of Canadians. The provinces are directly responsible for delivering some federal social programs to which they contribute at least 25 per cent of total program costs.

In 1990, a total of 42 138 units were committed for assistance under CMHC's social housing and rehabilitation and repair programs, compared to a plan of 40 000 units.

Non-Profit Housing Program

The Non-Profit Housing Program provides private and public non-profit organizations and non-profit cooperatives with subsidy assistance for housing projects that rent to households in need on a rent-to-income basis. Subsidies are equal to the difference between allowable operating costs and revenue. As a result of 1990 commitments, 9 228 additional housing units will be eligible for assistance.

Urban Native Non-Profit Housing Program

The Urban Native Non-Profit Housing Program is similar to the Non-Profit Housing Program, but provides its subsidy assistance to native-sponsored non-profit housing organizations. As a result of 1990 commitments, 814 additional housing units will be provided.

Logement social : aider les Canadiens les plus démunis

L'objectif du gouvernement fédéral en matière de logement social est d'aider les Canadiens incapables de se procurer sur le marché un logement abordable, de qualité et de taille convenables. Sous le régime d'accords fédéraux-provinciaux/territoriaux qui favorisent l'égalité d'accès au logement, la SCHL unit ses efforts à ceux des territoires et de la plupart des provinces pour répondre aux besoins en logements sociaux des Canadiens. Les provinces sont directement responsables de l'application des programmes fédéraux dont elles assument au moins 25 p. 100 des dépenses totales.

En 1990, 42 138 logements ont fait l'objet d'un engagement sous le régime des programmes de logement social, de remise en état et de réparations d'urgence, alors que le plan prévoyait un total de 40 000.

Programme de logement sans but lucratif

Ce programme offre à des sociétés sans but lucratif publiques ou privées et à des coopératives d'habitation sans but lucratif des subventions pour des ensembles de logements loués à des ménages démunis selon le principe du loyer proportionné au revenu. La subvention comble l'écart entre les recettes et les frais d'exploitation admissibles. Par suite des engagements pris en 1990, 9 228 logements additionnels pourront bénéficier de l'aide de ce programme.

Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain

Ce programme est semblable au Programme de logement sans but lucratif, mais offre des subventions aux associations de logement à but non lucratif parrainées par des autochtones. Par suite des engagements pris en 1990, 814 logements additionnels seront fournis.

Nugent, Age 5, Yukon/5 ans, Yukon



Bryan Walker, Age 9, Alta./9 ans, Alb.



On-Reserve Non-Profit Housing Program

The On-Reserve Non-Profit Housing Program provides assistance to Indian bands to offset a portion of amortization and operating costs incurred for non-profit projects on reserves. The program is operated in conjunction with Indian and Northern Affairs Canada. As a result of 1990 commitments, 1 453 additional housing units will be created on reserves.

Rent Supplement Program

The Rent Supplement Program provides subsidy assistance to private landlords that offer their units to households in need and for up to 50 per cent of units in federal cooperative housing projects. Rent reductions are restricted to tenants in need and are based on a rent-to-income scale with the subsidy assistance being the difference between the rent that the household can pay and the unit's market rent. As a result of 1990 commitments, 2 140 additional units will be made available.

Rural and Native Housing Program

The Rural and Native Housing Program subsidizes housing on a home ownership, lease-to-purchase, or rental basis for households in rural areas with populations under 2 500. Subsidies are equal to the difference between the unit's carrying charges (for home ownership) or operating costs (for renters) and the monthly payment made by the household, which is established on a payment-to-income scale. As a result of 1990 commitments, 1 815 housing units will be provided. This includes 101 units under the Rural and Native Demonstration Program, which ended in 1990 and resulted in 503 households that helped themselves

Programme de logement sans but lucratif dans les réserves

Par ce programme, la SCHL offre aux bandes indiennes une aide destinée à compenser une partie des dépenses d'amortissement et d'exploitation que leur occasionnent les ensembles de logements sans but lucratif dans les réserves. Ce programme est mis en œuvre conjointement avec le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par suite des engagements pris en 1990, 1 453 logements seront créés dans les réserves.

Programme de supplément de loyer

Ce programme accorde des subventions aux propriétaires-bailleurs privés offrant leurs logements à des ménages démunis, de même qu'aux coopératives relevant du programme fédéral pour la moitié, maximum, de leurs habitations. Seuls les locataires démunis peuvent profiter des réductions de loyer. Celles-ci sont établies en fonction d'une échelle de loyers proportionnés au revenu, la subvention comblant la différence entre ce que le ménage peut payer et le loyer du marché. Par suite des engagements pris en 1990, 2 140 logements de plus pourront bénéficier de l'aide de ce programme.

Programme de logement pour les ruraux et les autochtones

Ce programme offre aux ménages des régions rurales de moins de 2 500 habitants la possibilité d'accéder à la propriété ou de louer un logement avec ou sans option d'achat. Les subventions comblent la différence entre les frais d'occupation (propriétaires-occupants) ou les frais d'exploitation (propriétaires-bailleurs) et les paiements mensuels des ménages, calculés d'après une échelle de paiements proportionnés aux revenus. Par suite des engagements pris en 1990, 1 815 logements seront fournis. Ce nombre comprend 101 logements relevant du Programme de démonstration pour le logement des ruraux et des autochtones. Celui-ci, qui a

12

Julie Brunet, Age 11, Que./11 ans, Qué



Myriam Benrahmouni, Age 10, B.C./10 ans, C.-B



by providing the labour for the construction of their homes.

The program and its components were evaluated in 1990 in order to improve the housing conditions of low-income Canadians living off reserve or in rural, remote, and northern areas of the country. In cooperation with the provinces and native groups, CMHC undertook an extensive public consultation on issues related to improving the housing conditions of low-income Canadians living off reserve or in rural, remote, and northern areas.

Residential Rehabilitation Assistance Program

Through the Residential Rehabilitation Assistance Program, CMHC makes loans to home-owners, natives on reserve, and people with disabilities to aid in the repair of substandard housing. Loans for the modification of homes to suit the needs of occupants with disabilities are also available. In 1990, \$105.6 million in forgivable loans was provided to rehabilitate 25 203 dwellings.

Emergency Repair Program

The Emergency Repair Program provides assistance to rural households that require emergency repairs for the continued safe occupancy of their homes. In 1990, \$2.8 million was committed to repair 1 485 units.

Project Haven

CMHC delivers Project Haven, a social response to family violence, in conjunction with Health and Welfare Canada. Since the program's inscription in 1988, 201 new bedroom units have been provided nationally to offer refuge to victims of domestic violence. In 1990, \$5.8 million for 155 units was committed.

pris fin en 1990, aura aidé 503 ménages à se loger eux-mêmes en participant, à titre de main-d'œuvre, à la construction de leur maison

Le programme et ses diverses composantes ont fait l'objet d'une évaluation en 1990 en vue d'améliorer les conditions de logement des Canadiens à faible revenu habitant en dehors des réserves et dans les régions rurales, éloignées et du nord du pays. En collaboration avec les provinces et les groupes autochtones, la SCHL a procédé à une vaste consultation publique sur des questions relatives à l'amélioration des conditions de logement des Canadiens à faible revenu vivant dans le Nord, hors des réserves ou dans des régions rurales ou éloignées.

Programme d'aide à la remise en état des logements

Pour aider à réparer des logements inférieurs aux normes exigées, la SCHL prête de l'argent aux propriétaires-occupants, aux autochtones vivant dans des réserves et aux handicapés. Elle offre aussi des prêts pour des travaux servant à adapter un logement aux besoins d'occupants handicapés. En 1990, la Société a prêté 105,6 millions de dollars pour la rénovation de 25 203 habitations. Ces prêts sont susceptibles de remise.

Programme de réparations d'urgence

Ce programme aide financièrement les ménages des régions rurales à effectuer les réparations urgentes nécessaires pour qu'ils puissent continuer d'occuper leur logement sans danger. En 1990, la SCHL a engagé 2,8 millions de dollars pour 1 485 logements.

Opération refuge

Conjointement avec le ministère de la Santé et du Bien-être social, la Société met en œuvre Opération refuge, mesure sociale de secours aux victimes de violence familiale. Depuis le début du programme en 1988, 201 places

Joey Leduc, Age 11, Ont./11 ans, Ont



Asset Administration

CMHC's social housing asset portfolio is a source of corporate revenue and comprises loans and investments worth \$6.5 billion. In 1990, the mortgage portfolio generated \$561.9 million in revenue, compared to \$565.5 million in 1989.

Property Administration

CMHC's Social Housing real estate inventory consisted of 3 432 units at year's end. The majority of these units, whose tenants include veterans and senior citizens, came under CMHC administration at the end of the Second World War. Some of the remaining inventory was acquired as a result of defaults on direct loans. In 1990, 134 units were sold according to the federal government's land development and disposal policies.

Portfolio Management

The Corporation is currently involved in the administration of agreements covering 640 778 social and market housing units—approximately 6.7 per cent of the country's total housing stock. In 1990, CMHC, on behalf of the federal government, provided some \$1.6 billion to assist in the operation of social housing projects under administration. Some of these projects are administered directly by CMHC through non-profit and cooperative sponsors; others under arrangements with the provinces and territories.

Social housing projects can be found in all parts of the country, from urban areas, to rural and remote areas, to reserves. The recipients of social housing assistance include families, seniors, singles, and special-needs groups. The goal of portfolio management is to ensure that the Corporation's stock of affordable housing is maintained in satisfactory condition, that it continues to serve its occupants' needs, and that it is operated in a cost-effective manner.

d'hébergement ont été créées, dans tout le pays, pour les victimes de violence domestique. En 1990, 5,8 millions de dollars ont été engagés pour 155 places d'hébergement.

Administration de l'actif

L'actif lié au portefeuille de logement social constitue pour la SCHL une source de revenus; il se compose de créances et de placements dont la valeur atteint 6,5 milliards de dollars. En 1990, le portefeuille de créances a rapporté à la Société 561,9 millions de dollars, comparativement à 565,5 millions de dollars en 1989.

Gestion immobilière

À la fin de l'année, la Société était propriétaire de 3 432 logements sociaux. C'est à la fin de la Seconde Guerre mondiale qu'elle a pris en charge la plupart de ces habitations, qui logent des anciens combattants et des personnes âgées. Par ailleurs, un certain nombre de logements ont été acquis par suite de manquements aux obligations liées à des prêts directs. En 1990, 134 logements ont été vendus conformément aux règles fédérales en matière d'aménagement et de cession de terrains.

Gestion du portefeuille

La Société s'occupe actuellement de l'administration d'accords touchant 640 778 logements sociaux et logements du marché, nombre qui représente environ 6,7 p. 100 de l'ensemble du parc résidentiel canadien. En 1990, elle a fourni quelque 1,6 milliard de dollars pour aider à l'exploitation de ces ensembles de logements sociaux. Elle administre certains d'entre eux par l'intermédiaire de coopératives et de groupes de parrainage sans but lucratif, d'autres, sous le régime d'ententes conclues avec les provinces et les territoires.

Les logements sociaux sont disséminés dans tout le pays; on en trouve tant dans les centres urbains que dans les régions rurales et éloignées et dans les réserves. Ils logent des familles, des personnes âgées, des personnes

Luke Humphries, Age 8, N.S./8 ans, N.-É.



In 1990, CMHC introduced the Client Visit Protocol. This procedure will facilitate improved client relations and lead to improved management of the portfolio. Under the protocol, CMHC staff will review client operations at least once every three years. Significant steps were also taken to improve the management of the federal-provincial portfolio, including the development of clarified administrative guidelines, a detailed evaluation of public housing budgets, and special review of federal-provincial clients such as the Metropolitan Toronto Housing Corporation and the Senior Citizens Housing Registry.

seules et des groupes présentant des besoins spéciaux. La gestion du portefeuille a pour but de veiller à ce que le parc de logements abordables de la Société soit maintenu en bon état, continue de répondre aux besoins des occupants et soit exploité de manière efficiente.

En 1990, la SCHL a mis au point des procédures de contrôle pour les visites aux clients dans le but d'améliorer, d'une part, les relations avec ceux-ci, d'autre part, la gestion du portefeuille. Une fois tous les trois ans au moins, des agents de la SCHL examineront sur place comment les clients s'acquittent de leurs tâches de gestion. La SCHL a en outre pris d'importantes mesures pour améliorer la gestion

CMHC Portfolio Management Assistance

Aide relevant de la gestion du portefeuille de la SCHL

Category	No. Units Under Adm. Nombre de logements en gestion	Subsidy Subventions (millions de \$)	\$ (millions)	Catégorie
Social Housing				Logement social
Public Housing	205 855		648.1	Logement public
Rent Supplement	41 642		26.3	Supplément de loyer
Non-Profit Housing	141 225		529.9	Logement sans but lucratif
Low Rental Housing	123 928		19.3	Logement locatif économique
Cooperative Housing	47 484		162.6	Logement coopératif
On-Reserve Housing	10 014		52.7	Logement dans les réserves
Urban-Native Housing	7 569		34.6	Logement pour les autochtones urbains
Rural and Native Housing	20 647		86.1	Logement pour les ruraux et les autochtones
Subtotal	598 364		1 559.6	Total partiel
Rental Residential Rehabilitation Assistance	31 012		21.3	Aide à la remise en état des logements locatifs
Subtotal	629 376		1 580.9	Total partiel
Market Housing				Logement du marché
Federal Cooperative Housing	11 402		20.3	Coopératives d'habitation fédérales
Total	640 778		1 601.2	Total

An evaluation of the housing stock developed under the pre-1978 Public Housing Program was completed in 1990. As the stock is an important asset of Canadian society, the evaluation covered a broad range of issues including the social, physical, and financial well-being of the housing stock and its occupants, as well as management aspects of the program.

du portefeuille fédéral-provincial : rédaction de lignes directrices administratives plus claires, étude minutieuse des budgets du logement public et examen spécial des clients du portefeuille fédéral-provincial comme le *Metropolitan Toronto Housing Corporation* et le *Registre central de logements pour personnes âgées*.

Joel Gwyer, Age 8, Man./8 ans, Man.

Natsiapik, Age 10, N.W.T./10 ans, T.N-O



The program is currently the subject of a major consultation process.

The regeneration of Uniacke Square, a 181-unit public housing project in Halifax, served as an example of federal, provincial, and city partnership in regenerating public housing with tenant participation. The project included rehabilitation and conversion of units, redesigned site circulation, and landscaping. This project was completed in the summer of 1990 within the \$8.5 million budget.

Competitive Financing Renewal Process

In 1988, the Competitive Financing Renewal Process was implemented to ensure that the lowest interest rates possible are achieved on the renewal of insured non-profit and cooperative housing loans held by NHA-approved lenders. In 1990, over 965 loans were approved, resulting in federal subsidy savings in excess of \$51.5 million over the term of these loans. Since the inception of this process in September 1988, 2 103 social housing mortgages have been renewed, resulting in a reduction of more than \$100 million in federal assistance requirements.

En 1990, on a procédé à une évaluation du parc résidentiel créé avant 1978 sous le régime du Programme de logement public. Le parc constituant un actif important de la société canadienne, cette étude a pris en compte un large éventail de questions : état des logements; bien-être matériel, qualité de vie et ressources financières des occupants; gestion du programme. Ce dernier fait actuellement l'objet d'une importante consultation.

Le remodelage de l'ensemble de 181 logements publics Uniacke Square à Halifax est un exemple de ce dont sont capables les autorités fédérales, provinciales et municipales lorsqu'elles collaborent pour rénover des logements publics avec la participation de leurs occupants. Les logements ont été remis en état ou transformés, les voies de circulation ont été réaménagées et l'aménagement paysager a été refait. Ces travaux ont été achevés à l'été 1990 dans les limites du budget de 8,5 millions de dollars.

Renouvellement hypothécaire par appel d'offres

En 1988, la Société a instauré un mode de renouvellement hypothécaire par appel d'offres pour faire en sorte que les prêts consentis par ses prêteurs agréés pour les logements coopératifs et sans but lucratif, et assurés par elle, soient renouvelés aux taux d'intérêt le plus bas possible. En 1990, plus de 965 prêts ont été renouvelés par appel d'offres, ce qui a permis au gouvernement fédéral d'économiser plus de 51,5 millions de dollars de subventions pour la durée des prêts en cause. Depuis son instauration en septembre 1988, ce mode de renouvellement a été utilisé pour 2 103 prêts de logement social et a entraîné une diminution des fonds requis par l'aide fédérale de plus de 100 millions de dollars.

Candice Brown, Age 11, B.C./11 ans, C-B



Lauchie MacDonald, Age 6, N.S./6 ans, N-E



Housing Support— Learning, Sharing, and Leading the Way

CMHC pursues a comprehensive and coordinated approach to research, development and demonstration in order to maintain national housing standards, improve housing quality, and provide services to support the Corporation's mandate. To achieve these goals, CMHC leads a variety of research, development, and communications initiatives aimed at the Canadian public, the housing industry, other government organizations, and the international community. The Corporation is also involved in land management activities.

Policy, Research, and Development

CMHC initiates a variety of research activities, both independently and with its government and industry partners. These activities are oriented toward solving current housing problems and planning for future housing needs.

In 1990, CMHC continued to work closely with organizations that regulate codes and standards, with industry, and with professional and consumer associations to enhance Canadian housing standards and improve housing quality. CMHC is a leader in housing research, development, and demonstration activities in Canada. Initiatives and achievements in 1990 included:

Seniors

- Twelve provincial/territorial conferences on housing options for older Canadians—initiated and jointly sponsored by CMHC—were held across the country.
- Advisory committees, to be coordinated through regional and provincial offices, were initiated to provide ongoing information transfer and consultation

Aide au logement : apprendre, partager et montrer la voie

La SCHL aborde d'une façon globale et méthodique la recherche, le développement et la démonstration afin d'assurer le maintien de normes nationales d'habitation, de favoriser l'amélioration de la qualité des logements et de fournir des services concourant à la réalisation de son mandat. Pour atteindre ces buts, la Société dirige diverses activités de recherche, de développement et de communication ayant pour cibles la population canadienne, le secteur de l'habitation, les organismes gouvernementaux et la communauté internationale. La Société s'occupe en outre de gestion foncière.

Politique, recherche et développement

La SCHL entreprend diverses activités de recherche, soit de manière indépendante, soit avec ses partenaires des secteurs public et privé. Ces recherches sont axées sur la solution des problèmes actuels de logement et les mesures à prendre en prévision des besoins futurs.

En 1990, la Société a continué de travailler en étroite collaboration avec les organismes rédacteurs de codes et de normes, le secteur de l'habitation, ainsi que les associations professionnelles et de consommateurs pour veiller au renforcement des normes canadiennes d'habitation et à l'amélioration de la qualité des logements. Au Canada, la SCHL est un chef de file pour tout ce qui touche à la recherche, au développement et à la démonstration en matière de logement. Voici ses réalisations de 1990.

Personnes âgées

- Des conférences sur les choix de logements pour les Canadiens âgés—lancées et coparrainées par la SCHL—ont eu lieu dans toutes les provinces et territoires.
- On a mis sur pied des comités consultatifs, coordonnés par les bureaux régionaux et provinciaux, pour rendre possibles, en

Wendy Payne, Age 7, Nfld./7 ans, T-N



between seniors, government agencies, and the private and non-profit housing and service sectors.

The Environment

- Results from CMHC research were presented at the Fifth International Conference on Indoor Air Quality and Climate, held in Toronto.
- A successful joint program with the Ministry of Environment and the Toronto Home Builders' Association demonstrated the effectiveness of waste management techniques in reducing, reusing and recycling residential construction waste.
- CMHC participated in the consultative process that resulted in the Green Plan, the Globe '90 conference, and new research projects concerning sustainable development and how it relates to housing.

Scholarships, Awards, and Grants

- The second Housing Awards, under the theme Housing Young Families Affordably, were presented in Vancouver to 15 winning applicants.
- The CMHC Scholarship Program, which supports the development of housing and community planning expertise, created 63 new awards and renewed 48 scholarships.
- The External Research Program selected 20 new projects for funding, including those relating to the special housing needs of natives, the homeless, immigrants, and older single women.
- Thirteen projects were selected for funding under the new Affordability and Choice Today (ACT) Program, which is funded by CMHC and managed with the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing and Renewal Association. The program supports affordable housing choices through streamlined regulatory reform.
- Fifteen grants were awarded under The Housing Technology Incentive Program

permanence, échanges d'informations et consultations entre les personnes âgées, les pouvoirs publics, les secteurs du logement du marché, du logement sans but lucratif et des services.

Environnement

- Les résultats de travaux de recherche de la Société ont été présentés à la cinquième conférence internationale sur la qualité de l'air des habitations qui s'est tenue à Toronto.
- Un fructueux programme mis en œuvre conjointement avec le ministère de l'Environnement et la *Toronto Home Builders' Association* a démontré l'efficacité des techniques de gestion des déchets dans la réduction, la réutilisation et le recyclage des rebuts de la construction résidentielle.
- La SCHL a pris part à la consultation dont est sorti le Plan vert fédéral, à la Conférence Globe 90 et à de nouveaux projets de recherche sur le développement durable et ce qu'il signifie pour l'habitation.

Bourses, prix et subventions

- Une seconde série de prix d'excellence en habitation, ayant pour thème *Logement abordable pour les jeunes familles*, ont été remis à 15 candidats, à Vancouver.
- Dans le cadre de son programme de bourses d'études, qui soutient le développement des connaissances en habitation et en urbanisme, la SCHL a accordé 63 nouvelles bourses et en a renouvelé 48.
- Le Programme de subventions de recherche a accordé des fonds à 20 nouveaux projets portant sur toutes sortes de sujets, entre autres sur les besoins spéciaux de logement des autochtones, des sans-abri, des immigrants et des femmes âgées seules.
- Treize projets ont reçu des fonds dans le cadre du nouveau programme Abordabilité et Choix Toujours (ACT), financé par la SCHL et géré en collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Ce programme vise à élargir les possibilités de logement abordable

Christina Pensato, Age 12, Qué./12 ans, Qué.



(HTIP), which provides assistance to private-sector individuals and organizations for the development and testing of new products that improve housing quality.

Studies, Demonstrations, and Consultations

- CMHC sponsored a Toronto conference on innovations in finance and tenure options aimed at facilitating access to home ownership. This resulted in announcement of the new Canadian Centre for Public/Private Partnerships in Housing to encourage affordable and accessible housing for low- to moderate-income households.
- Cross-country public consultations on rural and native housing were undertaken in 1990, with program changes expected to be announced in 1991. Consultations on cooperative and public housing also took place.
- The Whitney Pier self-help demonstration project in Nova Scotia, where 10 low-income families will build their own houses, was approved.
- The innovative wood-framing system used in the Monocoque House demonstration project in Whitehorse has proven to be a solution to foundation movement problems in northern Canada.

Codes and Standards

- CMHC utilized major U.S. studies following the 1989 San Francisco earthquake to identify deficiencies in Canadian code requirements and construction practices in low-rise residential structures.
- In cooperation with the Ontario New Home Warranty Program and the Ontario Ministry of Housing, CMHC prepared a guide on how to comply with the Residential Mechanical Ventilation Requirements of the 1990 National Building Code.

par le moyen d'une réforme de la réglementation

- Quinze subventions ont été accordées par le Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment, lequel aide des personnes ou des organisations du secteur privé à mettre au point et essayer de nouveaux produits susceptibles d'améliorer la qualité des habitations

Études, démonstrations et consultations

- La SCHL a parrainé une conférence, qui s'est tenue à Toronto, sur les solutions nouvelles en matière de financement et de modes d'occupation susceptibles de faciliter l'accès à la propriété. Elle a par la suite annoncé la création du Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation, mesure visant à encourager le logement abordable et accessible pour les ménages à revenu faible ou modeste.
- Le logement pour les ruraux et les autochtones a fait l'objet de consultations publiques dans tout le pays; des modifications devraient être apportées au programme en 1991. Des consultations ont également eu lieu sur le logement coopératif et le logement public.
- La SCHL a approuvé le projet de démonstration Whitney Pier, en Nouvelle-Écosse, grâce auquel 10 familles à faible revenu construiront leur propre maison.
- Le concept novateur de la maison monocoque à ossature de bois, mis à l'essai à Whitehorse, s'est révélé une heureuse solution aux problèmes que posent les mouvements de fondations dans le Nord.

Codes et normes

- À la suite du tremblement de terre de San Francisco en 1989, la SCHL s'est servie de grandes études américaines pour mettre en évidence les lacunes du Code canadien du bâtiment et des procédés de construction en ce qui concerne les bâtiments résidentiels de faible hauteur.
- En collaboration avec l'Ontario New Home Warranty Program et le ministère ontarien du Logement, la SCHL a rédigé un guide expliquant comment se conformer aux exigences du Code national du bâtiment de 1990 en ce

lie Rodgers, Age 7, N.B./7 ans, N.-B



Shannon Clay, Age 10, N.W.T./10 ans, T.N.O



Government Relations

As Canada's federal housing agency, CMHC must keep government stakeholders aware of their shared responsibility in helping to house Canadians. In 1990, the Corporation launched Phase Two of a Government Relations Program to increase the awareness of Members of Parliament concerning the federal role in housing. Constituency offices received visits from CMHC branch representatives with the goal of furthering mutual understanding.

Federal-provincial Ministerial meetings were also held in support of the Corporation's initiatives in using appropriate strategies to house Canadians.

International Relations

International participation in housing and urban issues helps CMHC contribute to the development of Canadian housing policy, while supporting foreign policy objectives. In 1990, CMHC represented Canada in several international government organizations:

- CMHC provided a Vice-Chairman for the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) Group on Urban Affairs, and intervened to ensure the adoption of a work plan on the development of a multi-sectoral approach to the "Role of Cities in Sustainable Development".
- During the sessions of the United Nations Economic Commission for Europe/Committee on Housing, Building, and Planning (UN-ECE/CHBP), Canada was recognized for its work in promoting energy conservation and healthy indoor climates.
- As coordinator of Canada's input to the United Nations Commission on Human Settlements (UNCHS) biennial meetings, CMHC attended the Intergovernmental Meeting on Human Settlements and Sustainable Development held in the Hague.

qui concerne les installations de ventilation mécanique dans les logements.

Relations avec les gouvernements

En tant qu'agence fédérale de l'habitation, la SCHL doit faire prendre conscience à tous les pouvoirs publics que la responsabilité d'aider à loger les Canadiens est également la leur. En 1990, la Société a amorcé la deuxième étape de son programme de relations avec les gouvernements, qui vise à faire mieux connaître aux députés le rôle du gouvernement fédéral dans le domaine de l'habitation. Des représentants des succursales de la SCHL ont rendu visite à des bureaux de circonscription pour favoriser les bons rapports.

De plus, des rencontres ministérielles fédérales-provinciales ont eu lieu dans le but de soutenir les efforts que déploie la Société pour loger les Canadiens.

Relations internationales

Le fait que la SCHL participe à des débats internationaux portant sur des questions d'habitation et d'urbanisme lui permet de contribuer à l'élaboration de la politique canadienne en matière d'habitation et d'apporter, en même temps, son concours à la poursuite des objectifs de la politique étrangère du Canada. En 1990, la SCHL a représenté le Canada dans plusieurs organisations gouvernementales internationales.

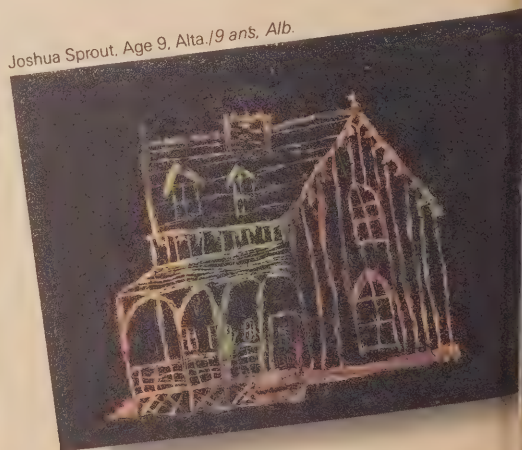
- Elle a fourni un vice-président au Groupe des affaires urbaines de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) et est intervenue pour que soit adopté un plan de travail en vue de la mise au point d'une approche multisectorielle du rôle des villes dans le développement durable.
- Au cours des sessions du Comité de l'habitation, de la construction et de la planification de la Commission économique pour l'Europe (Nations Unies), on a reconnu le travail accompli par le Canada pour promouvoir les économies d'énergie et la salubrité de l'air à l'intérieur des bâtiments.

20

Virginia Mahar, Age 9, NS / 9 ans, N-É



Joshua Sprout, Age 9, Alta. / 9 ans, Alb.



CMHC also took part in two conferences organized by international non-governmental organizations: the Third International Shelter Conference, held in Washington; and a conference organized by the Habitat International Coalition (HIC), held in Toronto. In 1990, CMHC also made presentations to delegations from countries including Hungary, Japan, New Zealand, Scotland, Sweden, and the United Kingdom.

Statistical Services

CMHC initiated several major statistical activities in 1990. These included the funding (with the provinces) of combining a Shelter Cost Survey with the Statistics Canada surveys of home-owner renovation, household facilities and equipment, and consumer finances. Once collected in spring 1991, this information will form the basis for interprovincial housing needs analysis for the next three years. CMHC has joined other federal governments in sponsoring a post-census survey of natives, and is participating in an interdepartmental survey, led by Health and Welfare Canada, to collect data on seniors.

CMHC also examined the feasibility of collecting new information on home sales through the provincial new home warranty organizations.

Knowledge Transfer

In 1990, CMHC's Market Analysis Centre continued to disseminate vital housing information including forecasts at national, regional, and local levels on all aspects of housing markets; analyses and trends on the mortgage market; and an indicator of housing affordability that shows the percentage of renters who could afford to buy a starter home. Throughout the year, over 100 national and local market analysis reports were published and circulated to

- À titre de coordonnatrice de la participation du Canada aux réunions bisannuelles de la Commission des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH), la SCHL a assisté à la Réunion intergouvernementale sur les établissements humains et le développement durable qui s'est tenue à La Haye.

La SCHL a également participé à deux conférences organisées par des organisations non gouvernementales internationales : la troisième conférence internationale du logement, à Washington, et une conférence organisée par *Habitat International Coalition (HIC)*, à Toronto. En 1990, la SCHL a en outre présenté des exposés à des délégations étrangères venues de la Hongrie, du Japon, de la Nouvelle-Zélande, de l'Écosse, de la Suède et du Royaume-Uni.

Services statistiques

En 1990, la SCHL a entrepris plusieurs activités importantes dans le domaine des statistiques. Elle a notamment financé (avec les provinces) l'association d'une enquête sur les frais de logements avec les enquêtes de Statistique Canada sur les travaux de rénovation entrepris par les propriétaires-occupants, l'équipement ménager et les dépenses de consommation. Quand ces informations auront été recueillies, au printemps 1991, elles formeront la base d'une analyse des besoins interprovinciaux en logement pour les trois années à venir. La SCHL s'est jointe à d'autres ministères fédéraux pour parrainer une enquête postcensitaire sur les autochtones et elle participe à une enquête interministérielle, dirigée par Santé et Bien-être social Canada, dont le but est de rassembler des données sur les personnes âgées.

La SCHL a également étudié la possibilité de réunir de nouvelles informations sur les ventes de maisons par l'intermédiaire des organismes provinciaux de certification des maisons neuves.



over 120 000 Canadians. Numerous statistical reports on local housing markets were also published. As a result of the extensive media coverage generated by regular releases, over 2 million households were kept informed of developments in Canada's housing sector.

Other CMHC information resources included the Housing Market Information System, which monitors the construction and absorption of new dwelling units and rent and vacancy levels in major markets; and the Canadian Housing Information Centre, Canada's main repository of specific research documentation and general information on housing, building, and community planning topics.

CMHC was involved in a variety of other information-sharing activities in 1990:

- seminars organized with the Building Envelope Councils to provide practitioners in major cities with information on the use of brick veneer on steel stud construction;
- initiatives in the area of home security to address growing home-owner concerns, including informing all police departments of CMHC information on home security;
- twenty Renovator's Seminars held during "Renovation Month" last October; and
- distribution of housing technology information and research results to builders, renovators, consumers, engineers, and architects through seminars and workshops.

Asset Administration

The Housing Support asset portfolio, consisting of mortgage loans and investments, is valued at \$1.1 billion. In 1990, the mortgage portfolio generated \$101.5 million in revenue, compared to \$107.8 million in 1989.

Diffusion des connaissances

En 1990, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a continué de diffuser des informations indispensables sur l'habitation, notamment des prévisions à l'échelle nationale, régionale et locale sur tous les aspects du marché de l'habitation, des études du marché hypothécaire et de ses tendances, et un indicateur d'abordabilité montrant la proportion des ménages locataires qui ont les moyens d'acheter une maison d'accédant. En 1990, plus d'une centaine de rapports d'analyse du marché national et des marchés locaux ont été publiés et diffusés à plus de 120 000 Canadiens. De nombreux rapports statistiques sur les marchés locaux ont également été publiés. Des communiqués envoyés régulièrement à la presse écrite et électronique ont tenu plus de deux millions de ménages au courant des faits nouveaux du secteur canadien de l'habitation.

La SCHL possède d'autres outils d'information. Le Système d'information sur les marchés du logement recueille des données sur la construction et l'absorption des nouvelles habitations ainsi que sur les logements locatifs et les taux d'inoccupation dans les grands marchés. Le Centre canadien de documentation sur l'habitation est la principale bibliothèque canadienne où l'on trouve des rapports de recherche et des documents d'information générale sur le logement, le bâtiment et l'urbanisme.

La SCHL a participé à diverses autres activités favorisant le partage d'informations, en 1990 :

- des séminaires organisés avec les conseils de l'enveloppe du bâtiment pour renseigner les constructeurs des grandes villes au sujet des placages de brique sur ossature métallique;
- des initiatives en matière de sécurité des maisons pour répondre aux préoccupations croissantes des propriétaires-occupants; par exemple, elle a fait part aux services de police des informations qu'elle offre sur le sujet;
- vingt séminaires à l'intention des entrepreneurs en rénovation, durant le Mois de la rénovation, en octobre;
- la diffusion de données technologiques et de rapports de recherche sur l'habitation



Services to Other Organizations

CMHC administers mortgages for other government organizations, particularly when their portfolios are too small to be cost-effectively administered by themselves. The fee structure for mortgages is reviewed twice each year to ensure that fees are competitive with the private sector. Approximately \$0.773 million in revenue was generated from accounts through such arrangements in 1990.

Under agreement with Treasury Board, the Corporation provides appraisal services for various federal organizations for public service living accommodation in Canada and Europe. CMHC also provides inspection services for provincial home warranties and for the Canadian Construction Materials Centre on a full cost-recovery basis. In 1990, appraisal and inspection services were provided to Statistics Canada, Parks Canada, and Revenue Canada.

Land Management

CMHC's land management operation is responsible for the development, management, and disposal of CMHC and partnership-owned lands. Approximately 2 350 hectares of land holdings are administered.

CMHC's land management policy is to responsibly develop or dispose of its land holdings based on federal objectives that include: realizing full market value on disposal; utilizing a public process for development or disposal; applying operational- and location-specific objectives in deciding how to best develop and dispose of the land; and marketing the land as is, unless significant financial benefit can be realized by further improvement or development.

aux entrepreneurs de construction et de rénovation, aux ingénieurs, aux architectes et aux consommateurs, par le moyen de séminaires et d'ateliers.

Administration de l'actif

L'actif relatif à l'Aide au logement se compose de créances hypothécaires et de placements dont la valeur atteint 1,1 milliard de dollars. En 1990, le portefeuille de créances hypothécaires a produit un revenu de 101,5 millions de dollars, comparativement à 107,8 millions en 1989.

Services à d'autres organismes

La SCHL se charge d'administrer les créances hypothécaires d'autres organismes gouvernementaux, en particulier lorsque leur petit nombre en rend la gestion trop coûteuse pour les organismes en cause. Elle revoit deux fois par an son barème de droits d'administration hypothécaire pour s'assurer que ceux-ci sont concurrentiels par rapport au secteur privé. En 1990, ces services administratifs ont rapporté approximativement 0,773 million de dollars.

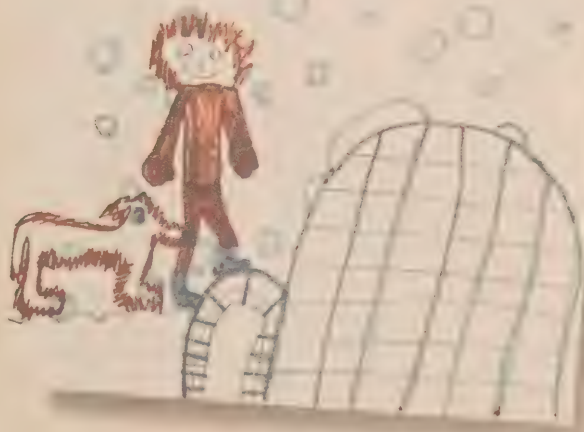
En vertu d'une entente conclue avec le Conseil du Trésor, la Société se charge de l'évaluation, pour divers organismes fédéraux, des logements destinés aux fonctionnaires canadiens au Canada et en Europe. La SCHL fournit en outre, moyennant rémunération, des services d'inspection aux programmes provinciaux de garantie des maisons neuves ainsi qu'au Centre canadien de matériaux de construction. En 1990, elle a fourni des services d'évaluation et d'inspection à Statistique Canada, Parcs Canada et Revenu Canada.

Gestion foncière

Les opérations de gestion foncière de la Société touchent l'aménagement, la gestion et la vente des terrains que la SCHL possède seule ou en association. La Société gère environ 2 350 hectares de terrains.

Jonathan Breton, Age 7, Sask / 7 ans, Sask

mpagne, Age 5, Yukon / 5 ans, Yukon



Net profits of \$3.8 million and commitments of \$12.2 million were registered in 1990 through development and disposal activities under CMHC's land management operations.

In 1990, the Minister announced the creation of a new 17-hectare community in Burnaby, British Columbia. This surplus federal land, in addition to other surplus land in Downsview (North York) and Vaughan, Ontario, is being developed on a fee-for-service basis on land formerly owned by other government departments in order to improve the supply of land for housing in demand-driven markets.

Redevelopment of older CMHC-owned assets was announced in 1990 to address the housing crisis in Toronto and Vancouver. CMHC's Toronto branch office site will provide 270 new dwellings, while CMHC's housing project in the Kitsilano area of Vancouver will provide 349 new homes for existing residents. Land adjacent to CMHC's National Office complex will also be developed into a mixed-use community.

The 17 Joint Committees on Housing Affordability, composed of federal, provincial, and municipal representatives and established by the Minister in 1989, continued in 1990 to define housing affordability problems and seek solutions including regulatory reform.

La SCHL a comme politique de gestion foncière d'aménager ou de céder judicieusement ses terrains en respectant les règles fédérales en cette matière, à savoir : vendre à la pleine valeur marchande; procéder par offre publique pour l'aménagement ou la vente; décider de l'aménagement et de la vente d'un terrain en fonction d'objectifs propres à l'endroit et à la transaction en cause; vendre le terrain en l'état, à moins que d'importants avantages pécuniaires ne puissent être obtenus en l'aménageant ou en l'améliorant davantage.

En 1990, l'aménagement et la vente des terrains de la Société ont engendré des dépenses de 12,2 millions de dollars et un bénéfice net de 3,8 millions.

Le Ministre a annoncé en 1990 la création d'une collectivité à Burnaby en Colombie-Britannique sur un terrain fédéral excédentaire de 17 hectares. Cette initiative, ainsi que d'autres de même nature à Downsview (North York) et à Vaughan en Ontario, ont pour but d'accroître l'offre de terrains pour la construction de logements dans les marchés régis par la demande. Quand ces terrains appartiennent à d'autres ministères fédéraux, la SCHL se fait payer ses services de gestion.

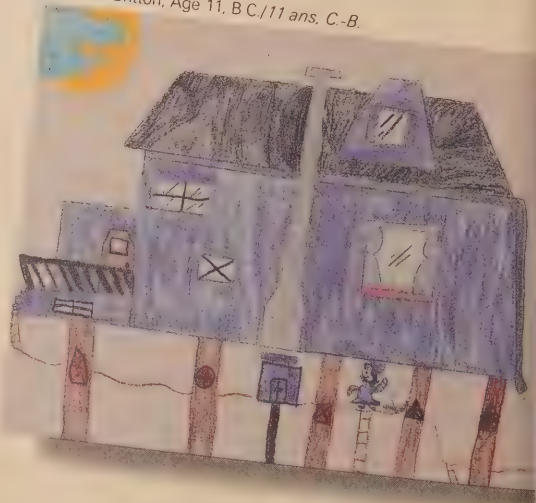
En 1990, la Société a annoncé le réaménagement de vieux terrains et immeubles lui appartenant pour aider à résoudre la crise du logement à Toronto et Vancouver. Le terrain de la succursale SCHL de Toronto va permettre la création de 270 logements, tandis qu'un ensemble résidentiel appartenant à la Société à Kitsilano, dans la région de Vancouver, fournira 349 habitations neuves aux occupants actuels. De plus, un terrain voisin du Bureau national de la SCHL sera bientôt aménagé en zone mixte.

Les 17 comités mixtes composés de représentants fédéraux, provinciaux et municipaux et formés par le Ministre en 1989 pour mieux cerner les problèmes d'abordabilité ont poursuivi leur tâche en 1990 et continué de chercher des solutions, examinant, entre autres, les possibilités qu'offre la réforme de la réglementation.

Luc Lalonde, Age 8, Ont./8 ans, Ont



Wynona Britton, Age 11, B.C./11 ans, C.-B.



Financial Performance by Business Line

MHC's planning elements are Market Housing, Social Housing, and Housing Support. The Corporation's business lines are Administered Funds, Government Programs, and Asset Administration/Services to Others.

Résultats financiers par secteurs d'activité

Les activités de la SCHL sont regroupées sous trois éléments de planification — Logement du marché, Logement social, Aide au logement — et réparties, par groupes de secteurs, en trois composantes commerciales : Fonds gérés, Programmes du gouvernement, Administration de l'actif et services à des tiers.

Financial Plan and Performance

Le plan financier et ses résultats

Business Component	Plan Plan	Performance Résultats	Composante commerciale
\$ Million/Millions de dollars			
Government Programs			Programmes du gouvernement
Grants, Contributions and Subsidies Paid	1 906.9	1 886.1	Subventions, contributions et subsides versés
Administered Funds			Fonds gérés
Mortgage Insurance Fund			Fonds d'assurance hypothécaire
Net Earnings	2.4	117.0	Bénéfice net
Cash and Securities	965.1	935.7	Encaisse et valeurs mobilières
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund			Fonds de garantie des titres hypothécaires
Surplus (Deficit)	1.6	3.3	Excédent (Déficit)
Cash and Securities	6.6	11.4	Encaisse et valeurs mobilières
Asset Administration/Services to Others			Administration de l'actif et services à des tiers
Loan and Investment Portfolio	8 915.8	8 946.6	Portefeuille des prêts et placements
Income Before Tax	38.0	43.1	Bénéfice avant impôts
Income After Tax	9.5	11.2	Bénéfice après impôts
Operating Expenses	224.2	222.0	Frais d'exploitation
Capital Expenditures			Dépenses en capital
Commitments for Loans and Investments	331.6	231.0	Engagements en matière de prêts et placements

Administered Funds

The combined amounts in cash and securities of the Administered Funds increased by \$212.3 million to \$956.7 million at year's end. As the Corporation continued efforts to maximize the return on its investments, these assets generated an investment income of \$89.5 million.

Mortgage Insurance Fund

Mortgage Insurance Fund operations resulted in net earnings of \$117.0 million due to a continued low volume of claims received during the year. Investments in

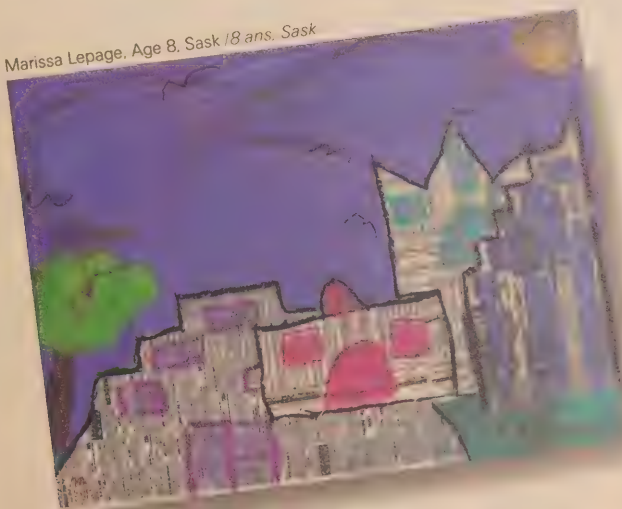
Fonds gérés

L'encaisse et les valeurs mobilières des fonds gérés ont globalement augmenté de 212,3 millions de dollars, pour atteindre 956,7 millions à la fin de l'année. Comme la Société s'efforce toujours de tirer un rendement maximum de ses placements, cet actif a produit un revenu de 89,5 millions de dollars.

Fonds d'assurance hypothécaire

Comme le volume des demandes de règlement reçues durant l'année est demeuré faible, le Fonds d'assurance hypothécaire a affiché des gains nets de 117,0 millions de dollars. Les

Marissa Lepage, Age 8, Sask / 8 ans, Sask



securities increased to \$935.7 million, which was \$29.4 million less than plan due to lower premiums received in the second and third quarters, related to the downturn in the economy. Despite a lower level of investments, interest revenue was \$4.8 million higher than plan due to high interest rates.

Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

The Corporation guaranteed a significantly higher volume of Mortgage-backed Securities than anticipated, resulting in earnings of \$2.5 million, which was \$1.4 million higher than plan. These higher volumes also resulted in investment in securities exceeding plan by \$4.8 million.

Government Programs

Expenditures on Grants, Contributions, and Subsidies

Expenditures on grants, contributions, and subsidies were 99.5 per cent of plan, an improvement over performance in prior years. The unspent portion of the budget was primarily attributable to lagging claims from the provinces for reimbursement of expenditures made under federal-provincial social housing programs, and to fewer units under subsidy than anticipated. In addition, a 15 per cent reduction in new business was announced in the 1990 Federal Budget, which was partially offset by increased uninsured Residential Rehabilitation Assistance Program activity.

Asset Administration/ Services to Others

The Corporate Account

Pre-tax income for the Corporate Account was above plan because the net interest income from loans and investments was higher than plan, and because operating expenses and gains on real estate

placements en valeurs mobilières ont augmenté à 935,7 millions de dollars, soit 29,4 millions de moins que prévu, parce que les primes reçues ont été moindres aux deuxième et troisième trimestres en raison du marasme économique. Même si les placements ont fléchi, les taux d'intérêt élevés ont permis des gains d'intérêt dépassant de 4,8 millions de dollars le montant prévu.

Fonds de garantie des titres hypothécaires

Le volume des titres hypothécaires garantis par le Fonds a été beaucoup plus élevé que prévu. Les gains ont atteint 2,5 millions de dollars, 1,4 million de plus que le plan. À cause de cette plus forte activité, les placements en valeurs mobilières prévus dans le plan ont été dépassés de 4,8 millions de dollars.

Programmes du gouvernement

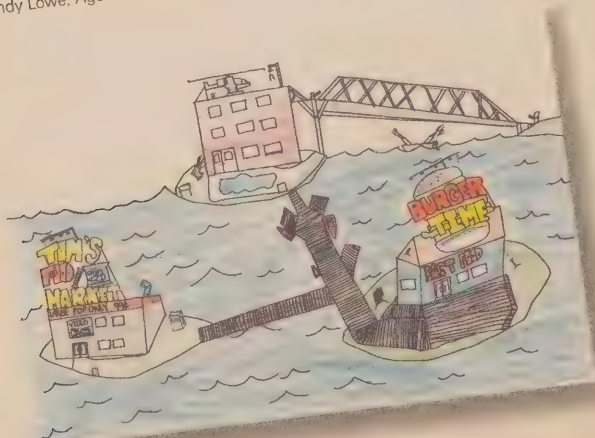
Dépenses en subventions, contributions et subsides

Les dépenses en subventions, contributions et subsides ont atteint 99,5 p. 100 du chiffre prévu, une amélioration sur les années antérieures. La fraction non déboursée des crédits s'explique principalement par le retard des demandes de remboursement que présentent les provinces pour les dépenses engagées sous le régime de programmes fédéraux-provinciaux de logement social, et par le fait que les logements subventionnés n'ont pas été aussi nombreux qu'il était prévu. De plus, une diminution de 15 p. 100 du volume des activités nouvelles a été annoncée dans le budget fédéral de 1990, réduction qui a été partiellement compensée par une augmentation de l'activité non assurée du Programme d'aide à la remise en état des logements.

Administration de l'actif et services à des tiers

Compte d'entreprise (compte corporatif)

Le bénéfice avant impôts du compte d'entreprise est supérieur au plan parce que les intérêts



were lower than plan. Income after tax was impacted by \$15.2 million due to the Large Corporations Tax (LCT).

Capital Expenditures

The 15 per cent reduction in new business as announced in the 1990 Federal Budget, combined with a shift away from programs requiring capital expenditures, resulted in a lapse of 31 per cent of the commitment authority.

Operating Expenses

The Corporation's operating expenses for the year were slightly lower than budget. Personnel costs were lower than plan, reflecting the staffing restraint imposed in the latter part of 1990 to achieve Government-requested cost reductions. Non-personnel costs were marginally lower than plan.

créditeurs nets provenant des prêts et placements sont plus élevés et que les frais d'exploitation et les gains relatifs aux biens immobiliers ont été moins élevés que prévu. L'impôt sur les grandes sociétés a soustrait 15,2 millions de dollars au bénéfice après impôts.

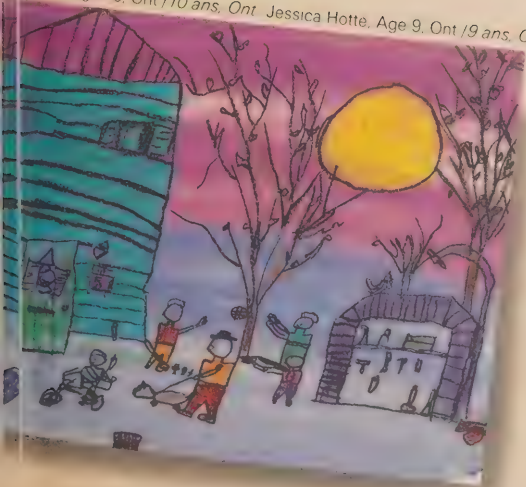
Dépenses en capital

Parce que le budget fédéral de 1990 a réduit les activités nouvelles de 15 p. 100 et qu'on a eu moins recours aux programmes entraînant des dépenses en capital, 31 p. 100 des crédits autorisés n'ont pas été utilisés

Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation de la Société pour l'année ont été légèrement inférieurs à ce qu'indiquait le budget. Les coûts en personnel sont inférieurs aux prévisions, à cause des restrictions imposées à la dotation vers la fin de 1990 pour réaliser les réductions de dépenses demandées par le gouvernement. Les autres coûts sont légèrement inférieurs au plan.

Columbe, Age 10, Ont / 10 ans, Ont Jessica Hotte, Age 9, Ont / 9 ans, Ont



Kayla Durdle, Age 7, Nfld / 7 ans, T-N



"Managing" to be Better

In order for an organization to be truly effective, it must be strong. It must clearly understand its mandate, as well as its role. It must operate according to sound financial principles, and be fully accountable to its authorities and its constituents. It must stimulate confidence among its staff, communicate with its various publics, and be efficient in its operations and delivery. It must also be dynamic, be ready to deal with change, and plan for future growth without losing sight of its purpose.

On all fronts, CMHC has proven to be an effectively-run organization for many years. In 1990, CMHC continued this trend through its ability to be not only effective amidst a fluctuating economy and changing housing needs, but also to anticipate, plan, and prepare for the challenges of a new decade, and beyond.

Understanding Our Federal Role

CMHC's federal role, simply stated, is to serve the diverse housing needs of the Canadian public. In order to achieve this role, CMHC must meet the federal government's housing objectives that include ensuring that Canadians, regardless of where they live, have access to affordable, suitable, and adequate shelter.

CMHC continued to meet its objectives in 1990 through effective program management; properly targeted assistance; responsive leadership; proactive government relations; and responsible research, demonstration, and information activities.

La gestion, un moyen de se surpasser

Il veut être vraiment efficace, un organisme doit être fort. Il doit bien comprendre son mandat et son rôle. Il doit s'appuyer sur des principes financiers solides et être tenu de rendre intégralement compte de ses activités aux autorités dont il relève et à ses commettants. Il doit susciter la confiance de son personnel, communiquer avec ses divers publics cibles et démontrer une grande efficacité. Il doit aussi faire preuve de dynamisme, savoir s'adapter aux changements et planifier sa croissance sans perdre de vue sa raison d'être.

Toutes ces qualités, la SCHL les manifeste depuis de nombreuses années. En 1990, elle a non seulement prouvé son efficacité au milieu des fluctuations de l'économie et de l'évolution des besoins de logement, mais elle a su prévoir les défis de la nouvelle décennie, et au-delà, et se préparer en conséquence.

Bien comprendre notre rôle fédéral

Le rôle fédéral de la SCHL, exprimé en quelques mots, consiste à répondre aux divers besoins en logement de la population canadienne. Pour le remplir, la Société doit réaliser les objectifs du gouvernement fédéral en matière d'habitation, entre autres faire en sorte que les Canadiens de toutes les parties du pays aient accès à un logement qui soit d'un prix, d'une qualité et d'une taille convenables.

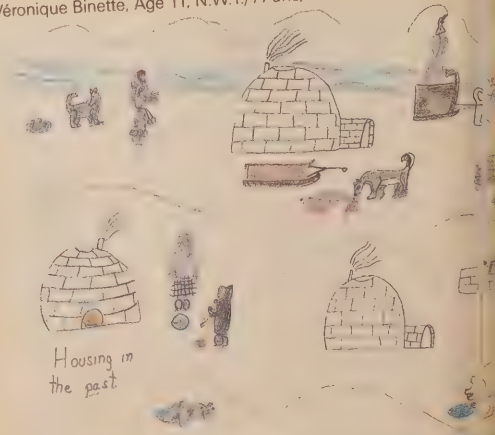
La SCHL a continué de réaliser ces objectifs en 1990 par une habile gestion de ses programmes, une canalisation appropriée de son aide, un leadership souple, des relations proactives avec les administrations et un travail consciencieux de recherche, de démonstration et d'information.

28

Dawn Bruch, Age 11, Man./11 ans, Man



Véronique Binette, Age 11, N.W.T./11 ans, T.N.-O.



Fiscal Responsibility at Work

CMHC is committed to making the best use of the federal funds available for housing, while helping to achieve the government's goals for deficit-reduction:

- CMHC is continually evaluating its social housing programs to respond to local housing needs and to ensure that cost-effective solutions to housing problems are found.
- CMHC is using such financial instruments as Mortgage-backed Securities and initiatives like the Competitive Financing Renewal Process to significantly reduce government subsidy costs.
- CMHC continues to ensure that the existing national assisted housing stock, which is an important asset of our society, is properly maintained.

Financial Management and Accountability

In 1990, CMHC combined consultation with initiative to ensure that key areas of financial concern were fully addressed. This was evident in:

- management of the disposal of excess federal lands;
- continued negotiations toward new borrowing arrangements with the Government of Canada;
- continued emphasis on managing the assets of the Mortgage Insurance Fund;
- study of the Corporation's Income Tax status and Large Corporations Tax (LCT) implications;
- implementation of an accounting infrastructure for collecting and remitting the Goods and Services Tax (GST); and
- maximization of the yield on Corporate and Administered Funds investments.

Responsabilité financière concrète

La SCHL s'est engagée à faire un usage optimal des fonds fédéraux destinés au logement tout en collaborant à la réduction du déficit souhaitée par le gouvernement.

- La SCHL procède constamment à l'évaluation de ses programmes de logement social afin de répondre aux besoins locaux et d'apporter des solutions efficaces aux problèmes de logement.
- La SCHL, par des instruments financiers tels que les titres hypothécaires et des initiatives comme le renouvellement hypothécaire par appel d'offres, réduit sensiblement les dépenses de subventions du gouvernement.
- La SCHL veille à ce que le parc canadien de logements aidés, qui constitue un important bien sociétal, soit convenablement entretenu.

Gestion et responsabilité financières

En 1990, la SCHL a su allier la consultation à l'esprit d'initiative pour trouver une réponse appropriée à d'importants sujets de préoccupation financière. Le démontrent :

- la gestion de la cession de terrains fédéraux excédentaires;
- la poursuite de la négociation de nouvelles modalités d'emprunt avec le gouvernement fédéral;
- le soin qu'elle n'a cessé d'apporter à la gestion de l'actif du Fonds d'assurance hypothécaire;
- l'étude des incidences, sur sa situation financière, de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les grandes sociétés;
- l'établissement de l'infrastructure comptable nécessaire à la perception et au versement de la taxe sur les produits et services (TPS);
- la maximisation du rendement des placements du Compte d'entreprise et des Fonds gérés.

La SCHL a continué, en 1990, de rendre intégralement compte de ses activités au gouvernement fédéral et au public canadien. Une

Colleen Hunt, Age 6. Alta / 6 ans. Alb



CMHC continued in 1990 to be fully accountable to the federal government and to the Canadian public on all aspects of the Corporation's work. Clear lines of authority and explicit statements of objectives and results contributed to the concept of accountability at all levels in the Corporation.

A Team with Values, and a Mission

While the fundamental mission and values of CMHC have remained constant throughout the Corporation's history, they have continually adapted to meet new circumstances, evolving needs, and changing national priorities.

In 1990, CMHC produced a Mission and Values document to guide staff on what is expected of them and on the importance of team work in meeting the housing needs of Canadians. In 1990, the Corporation was acknowledged by the *Financial Post* as one of the 100 best companies to work for in Canada. Also in 1990, a new Milestones Program was introduced, emphasizing the need for continuing staff training and development, from orientation to pre-retirement.

Following three years of planning and construction, all National Office employees, originally housed in three locations, were merged into one National Office complex.

As a result of the 1988 Climate Survey, the President's Advisory Council was formed. CMHC employees, elected by their peers, serve as representatives who meet with the President twice a year to discuss business or human resource issues.

structure hiérarchique clairement définie et des énoncés explicites d'objectifs et de résultats ont contribué à mettre l'accent sur la responsabilité à tous les niveaux de la Société.

Une équipe forte de ses valeurs et de sa mission

Bien que la mission et les valeurs de la SCHL soient demeurées fondamentalement les mêmes depuis ses débuts, elles ont continuellement été adaptées en fonction des circonstances, des besoins nouveaux et des priorités nationales.

En 1990, la SCHL a publié un énoncé de sa mission et de ses valeurs pour guider ses employés en leur indiquant ce qu'elle attend d'eux et l'importance qu'elle accorde au travail d'équipe pour répondre aux besoins en logement des Canadiens. Cette même année, le *Financial Post* l'a classée parmi les 100 sociétés d'élite au Canada. En 1990, également, la SCHL a lancé le programme Étapes de carrière, qui insiste sur la nécessité de former et de perfectionner constamment le personnel, de l'orientation initiale à la préretraite.

Après trois années de planification et de construction, tous les employés du Bureau national, jusque-là dispersés dans trois endroits différents, sont maintenant regroupés dans un seul complexe.

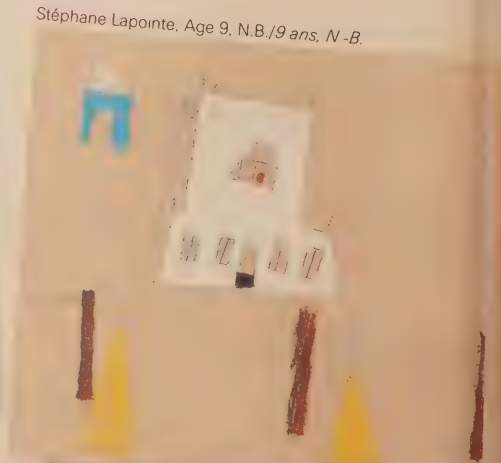
Le sondage de 1988 sur le climat organisationnel a abouti à la création du Comité consultatif du Président. Des représentants choisis par les employés rencontrent le Président deux fois par année pour discuter des activités de la Société ou des ressources humaines.

30

Jonathan Hallé, Age 8, Ont./8 ans, Ont



Stéphane Lapointe, Age 9, N.B./9 ans, N.-B.



Effective Communications

The key objective of the Corporation's communications activities in 1990 was to increase public awareness of the federal role in housing and of CMHC's role as the federal housing agency.

A national awareness campaign was carried out in the fall through corporate television advertisements in selected markets across the country; and school children across Canada participated in a CMHC-sponsored School Art Project.

The first-ever Canadian Housing Finance Conference was held in 1990, providing an opportunity to promote the Corporation's leadership role in identifying unique and innovative housing finance mechanisms. The Corporation's Government Relations Program also moved ahead, with members of Parliament and their staff receiving information to respond to questions from constituents on the federal role in housing. Information included a revised edition of the popular Basic Facts booklet, a Factfinder binder on housing issues and CMHC programs, and a 1991 events calendar.

The Corporation also helped inform a greater number of Canadians on issues related to housing and market matters through proactive media relations.

Communications efficaces

Les activités de communication de la Société en 1990 ont principalement visé à mieux faire connaître au public le rôle du gouvernement fédéral en matière d'habitation et celui de la SCHL en tant qu'agence fédérale du logement.

Une campagne nationale de sensibilisation a eu lieu à l'automne, par le truchement d'annonces télédiffusées dans certains marchés du pays, et des écoliers de tout le Canada ont participé à un Projet d'art pour enfants parrainé par la SCHL.

Une conférence sur le financement de l'habitation, la première du genre, a eu lieu en 1990; elle fut l'occasion de mettre en valeur le rôle de chef de file que joue la Société dans la recherche de moyens originaux et novateurs de financer le logement. Le Programme de relations de la Société avec les gouvernements s'est également poursuivi. Les députés et leur personnel ont reçu de la documentation leur fournissant des réponses aux questions de leurs commettants sur le rôle du gouvernement fédéral en matière d'habitation. Cette documentation comprenait une nouvelle version de la populaire brochure *Points essentiels*, le cahier *Info Habitation* sur les questions de logement et les programmes de la SCHL, et un calendrier des événements de 1991.

La Société a également contribué à renseigner un plus grand nombre de Canadiens sur les questions de logement et de marché grâce à une stratégie médiatique proactive.

Mathieu Brossard, Age 9, Qué./9 ans, Qué



Board of Directors and Principal Officers

Conseil d'administration et principaux dirigeants

Board of Directors Conseil d'administration

Claude F. Bennett Ottawa, Ontario	Chairman of the Board (from 6 December 1990) <i>Président du conseil (depuis le 6 décembre 1990)</i>
Robert E. Jarvis O.C./C.R. Toronto, Ontario	Chairman of the Board (until 6 December 1990) <i>Président du conseil (jusqu'au 6 décembre 1990)</i>
Eugene A. Fichel Ottawa, Ontario	President and Chief Executive Officer <i>Président et premier dirigeant</i> (George D. Anderson, President until 19 February 1990/ <i>Président jusqu'au 19 février 1990</i>)
Gilles E. Girard Ottawa, Ontario	Senior Vice-President, Insurance, Land and Asset Administration <i>Vice-président principal, Assurance, gestion foncière et administration de l'actif</i>
Jocelyne Bourgon Ottawa, Ontario	Deputy Minister Consumer and Corporate Affairs (from 6 December 1990) <i>Sous-ministre Consommation et Corporations Canada (membre depuis le 6 décembre 1990)</i>
Gregory Fyfe Ottawa, Ontario	Assistant Deputy Solicitor General (from 6 December 1990) <i>Sous-adjoint au Solliciteur général (membre depuis le 6 décembre 1990)</i>
Richard P. Lebeau Montréal, Québec	President/ <i>Président</i> Les Immeubles Richard Lebeau
Wally Majesky Bowmanville, Ontario	President/ <i>Président</i> FP Labour Consultant Services Ltd.
Ross G. Marks 100 Mile House B.C./C.-B.	Managing Director/ <i>Directeur général</i> Bridge Creek Companies Group
Irene T. Swindells Halifax, N.S./N.-É.	Real Estate Sales Associate <i>Associée, Ventes immobilières</i> REMAX, Dartmouth
Joel D. Teal Saskatoon, Sask.	President and Chief Executive Officer <i>Président-directeur général</i> Preston Developments Inc.
T. Russell Robinson Ottawa, Ontario	Assistant Deputy Minister Department of Finance (until 6 December 1990) <i>Sous-ministre adjoint Ministère des Finances (membre jusqu'au 6 décembre 1990)</i>

Executive Officers

Eugene A. Fichel	President and Chief Executive Officer <i>Président et premier dirigeant</i> (George D. Anderson, President until 19 February 1990/ <i>Président jusqu'au 19 février 1990</i>)
Peter C. Connolly	Senior Vice-President, Corporate Resources <i>Vice-président principal, Ressources</i> (Gaylen A. Duncan, Senior Vice-President, Corporate Resources until 1 June 1990/ <i>Vice-président principal, Ressources jusqu'au 1^{er} juin 1990</i>)
Gilles E. Girard	Senior Vice-President, Insurance, Land and Asset Administration <i>Vice-président principal, Assurance, gestion foncière et administration de l'actif</i>
Robert Lajoie	Senior Vice-President, Policy, Research and Communications <i>Vice-président principal, Propositions, recherche et communications</i>

Corporate Officers

Karen Kinsley	Vice-President, Finance <i>Vice-présidente, Finances</i>
James T. Lynch	Vice-President, Land Management <i>Vice-président, Gestion foncière</i>
Claude Poirier-Defoy	Vice-President and General Counsel <i>Vice-président et avocat-conseil général</i>
Joyce M. Potter	Vice-President, Human Resources and Administration <i>Vice-présidente, Ressources humaines et administration</i>
Christine G. Warne	Vice-President, Public Affairs and Corporate Secretary <i>Vice-présidente, Relations publiques, et Secrétaire générale</i>
Robert D. Warne	Vice-President, Programs <i>Vice-président, Programmes</i>

General Managers

Peter D. Anderson Vancouver, B.C./C.-B.	General Manager, British Columbia and Yukon Region <i>Directeur général, Région de la Colombie-Britannique et du Yukon</i>
Michael R. Daley Saint John, N.B./N.-B.	General Manager, Atlantic Region <i>Directeur général, Région de l'Atlantique</i>
Charles A. D'Amour Montréal, Québec	General Manager, Quebec Region <i>Directeur général, Région du Québec</i>
C. Ken Holder Toronto, Ontario	General Manager, Ontario Region <i>Directeur général, Région de l'Ontario</i>
William G. Mulvihill Saskatoon, Sask.	General Manager, Prairie and Northwest Territories Region <i>Directeur général, Région des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest</i>

Dirigeants

Cadres supérieurs

Directeurs généraux

Financial Statements

for the Year Ended
31 December 1990

Management's Responsibility for Financial Reporting

The Management of the Corporation is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements. The accompanying financial statements of the Corporation as at 31 December 1990 were prepared by Management in accordance with the accounting policies, consistently applied, as described in the notes to the financial statements. The financial statements of the Corporate Account, Minister's Account, the Mortgage Insurance Fund and other Insurance and Guarantee Funds have been presented separately to preserve their identity and provide meaningful information concerning the Corporation's distinct business activities. The financial information contained elsewhere in this Annual Report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that Management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with Management, internal audit staff and the independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities and to discuss auditing, internal controls and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors. The Board of Directors has reviewed and approved the financial statements.

The financial statements have been examined by the joint external auditors, Robert D. Hepburn, C.A., of the firm Deloitte & Touche and Kenneth M. Dye, F.C.A., Auditor General of Canada. Their reports offer an independent opinion on the financial statements to the Minister of State (Housing).

États financiers

pour l'exercice terminé
le 31 décembre 1990

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers. Elle a dressé, au 31 décembre 1990, les états financiers ci-joints conformément aux conventions comptables énoncées dans les notes complémentaires et appliquées d'une manière uniforme. Ces états financiers présentent séparément le Compte corporatif, le Compte du Ministre, le Fonds d'assurance hypothécaire et les autres fonds d'assurance et caisses de garantie pour conserver à ces entités leur caractère distinct et fournir des informations significatives sur chacune de ces composantes des activités commerciales de la Société. Les données financières présentées ailleurs dans le présent rapport annuel correspondent à celles qu'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration. Celui-ci a ensuite revu attentivement les états financiers et les a approuvés.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par Robert D. Hepburn, C.A., du cabinet Deloitte & Touche, et Kenneth M. Dye, F.C.A., vérificateur général du Canada. Leurs rapports présentent une opinion impartiale sur les états financiers soumis au Ministre d'État (Habitation).

E.A. Fichel
Président and
Chief Executive Officer

Karen Kinsley
Vice-President
Finance

E. A. Fichel
Président et
premier dirigeant

Karen Kinsley
Vice-présidente
Finances

Financial Statements

31 December 1990

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown Corporation by an Act of Parliament on 1 January 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act, and include:

Corporate Account

Financing housing and community improvement through the making of loans and investments under specific conditions at interest rates normally at market rates which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada. Loans and Investments exist in all three planning elements: Market Housing, Social Housing and Housing Support with the major emphasis (approximately 75%) on Social Housing projects.

Minister's Account

Making certain payments or incurring expenses in the process of delivering housing programs on behalf of the Government of Canada. These payments and expenses include grants, contributions, subsidies, loan forgiveness, losses on real estate, losses under federal-provincial agreements, interest rate losses, research and development, and specified operating costs. The funding for these activities is provided for in Main and Supplementary Estimates which are tabled in Parliament. Parliamentary approval is by way of the Appropriations Act together with Statutory Authorities which authorize the responsible Minister to reimburse the Corporation for the specified payments and expenses for the fiscal year concerned. Grants, contributions and subsidies are delivered within the three planning elements: Market Housing, Social Housing and Housing Support. In these endeavours, approximately 95% of the total activity relates to Social Housing initiatives.

Funds Administered

Administering certain Insurance and Guarantee Funds on behalf of the Government of Canada. The Mortgage Insurance Fund is the chief instrument for establishing a framework of confidence for mortgage lending by private institutions. This instrument facilitates an adequate supply of mortgage funds by reducing the risk to lenders and encouraging the secondary market trading of mortgages, and thereby increasing the access to housing by Canadians. The Mortgage Insurance Fund and the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund support Market Housing Initiatives.

États financiers

31 décembre 1990

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en société d'État par une loi fédérale, le 1^{er} janvier 1946. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation, la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, à certains égards, par la Loi sur la gestion des finances publiques. Ses principales activités se résument comme suit.

Compte corporatif

Permet le financement de l'habitation et l'amélioration des collectivités suivant des modalités précises et à des taux d'intérêt normalement équivalents à ceux du marché, lesquels sont généralement supérieurs aux taux que la Société paie sur les sommes qu'elle emprunte au gouvernement du Canada. Les prêts et placements s'effectuent dans les trois éléments de planification: Logement du marché, Logement social et Aide au logement, la plus grosse part (environ 75%) touchant les projets reliés au logement social.

Compte du Ministre

Permet de verser certains montants ou d'engager des frais relatifs à l'application de programmes d'habitation au nom du gouvernement du Canada. Ces débours et frais comprennent, entre autres, des subsides, contributions, subventions, renoncations de prêts, pertes sur biens immobiliers, pertes en vertu d'ententes fédérales-provinciales, pertes sur taux d'intérêt, frais de recherche et de développement et certains frais administratifs. Provision est faite pour ces paiements et frais dans les budgets principaux et supplémentaires des dépenses qui sont soumis au Parlement. Ce dernier donne son approbation par le biais de lois portant affectation de crédits et de pouvoirs réglementaires qui autorisent le Ministre responsable à rembourser la Société de ces paiements et frais pour l'exercice financier s'y rapportant. Les subsides, contributions et subventions sont versés dans les trois éléments de planification: Logement du marché, Logement social et Aide au logement. Quatre-vingt-quinze pour cent de l'activité totale se rattache aux initiatives du logement social.

Fonds gérés

Permettent de gérer certains fonds et caisses d'assurance et de garantie pour le compte du gouvernement du Canada. Le Fonds d'assurance hypothécaire est l'outil principal servant à établir un climat de confiance propice aux opérations de crédit hypothécaire des établissements financiers du secteur privé. Cet instrument concourt à une offre suffisante de capitaux hypothécaires, en réduisant les risques des prêteurs et en stimulant le marché hypothécaire secondaire, ce qui a pour conséquence de rendre les logements plus accessibles aux Canadiens. Le Fonds d'assurance hypothécaire et le Fonds de garantie des titres hypothécaires apportent un appui aux initiatives du secteur privé dans le domaine de l'habitation.

**Corporate Account
Auditors' Report**

**Compte corporatif
Rapport des vérificateurs**

To the Minister of State (Housing)

Au Ministre d'État (Habitation)

We have audited the balance sheet of Canada Mortgage and Housing Corporation, Corporate Account as at 31 December 1990, and the statements of operations and reserve fund and changes in financial position for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1990 and the results of its operations and changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

Nous avons vérifié le bilan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Compte corporatif, au 31 décembre 1990 ainsi que l'état des résultats et du fonds de réserve et l'état de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1990 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur la gestion des finances publiques, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques et à ses règlements, à la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement, à la Loi nationale sur l'habitation et aux règlements administratifs de la Société.

Robert D. Hepburn, C.A.
for the firm Deloitte
& Touche

Kenneth M. Dye, F.C.A.
Auditor General
of Canada

Robert D. Hepburn, C.A.
du cabinet Deloitte
& Touche

Le vérificateur
général du Canada,
Kenneth M. Dye, F.C.A.

Ottawa, Canada
28 February 1991

Ottawa (Canada)
le 28 février 1991

Corporate Account

Compte corporatif

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		NOTE	31 December 1990 au 31 décembre 1990	31 December 1988 au 31 décembre 1988
Assets	Actif			
Loans and Investments	Prêts et placements	2	8 946 559	9 057 86
Accounts Receivable	Débiteurs		7 157	12 32
Due from the Minister	À recevoir du Ministre	3	35 316	120 45
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		4 675	1 95
Assets Under Capital Lease	Immeuble en location-acquisition	4	38 982	
Business Premises and Equipment	Locaux et matériel de bureau	5	19 348	17 25
Other Assets	Autres éléments		4 745	2 75
			9 056 782	9 212 60
Liabilities	Passif			
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6	8 702 618	8 819 07
Obligation Under Capital Lease	Dette découlant du contrat de location-acquisition	7	38 803	
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit	Cheques émis excédant les montants en dépôt		153 626	214 43
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer	8	77 669	63 03
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		31 261	61 04
Due to Funds Administered	À payer aux Fonds gérés		2 805	5 02
			9 006 782	9 162 60
Capital and Reserve Fund	Capital et fonds de réserve			
Capital	Capital			
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada		25 000	25 00
Reserve Fund	Fonds de réserve	9	25 000	25 00
			9 056 782	9 212 60

Corporate Account

Compte corporatif

Statement of Operations and Reserve Fund

État des résultats et du fonds de réserve

thousands of dollars

en milliers de dollars

			Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1990</i>	Year Ended 31 December 1989 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1989</i>
	NOTE			
Interest Earned	Intérêts créditeurs		788 061	809 475
Interest Expense	Intérêts débiteurs		737 487	759 681
Margin on Financing Operations	Marge sur activités de financement		50 574	49 794
Real Estate Sales	Vente de biens immobiliers -		9 711	35 551
Cost of Real Estate Sold	Coût des biens immobiliers vendus		5 939	14 331
Gain on Real Estate	Profit sur vente de biens immobiliers		3 772	21 220
Other Income	Autres revenus		20 458	21 637
Income Before Operating Expenses	Bénéfice avant les frais d'exploitation		74 804	92 651
Operating Expenses	Frais d'exploitation	10	31 680	29 845
Income Before Taxes	Bénéfice avant impôts		43 124	62 806
Taxes	Impôts	11	31 920	32 304
Net Income	Bénéfice net		11 204	30 502
Reserve Fund, Beginning of Year	Fonds de réserve au début de l'exercice		25 000	25 000
			36 204	55 502
Transferred to the Receiver General for Canada	Virement au receveur général du Canada		11 204	30 502
Reserve Fund, End of Year	Fonds de réserve à la fin de l'exercice		25 000	25 000

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account

Statement of Changes in Financial Position

Compte corporatif

État de l'évolution de la situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1990</i>	Year Ended 31 December 1989 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1989</i>
Operating Activities	Exploitation		
Net Income	Bénéfice net	11 204	30 502
Add: Net change in accrued interest	Ajouter : évolution nette des intérêts courus	2 049	3 080
Amortization	amortissement	2 855	2 802
Deferred income taxes	impôts sur le revenu reportés	(2 717)	(4 310)
		13 391	32 074
Change in Due to the Receiver General for Canada	Évolution des sommes à payer au receveur général du Canada	(40 987)	(26 353)
Change in Due to/from Funds Administered	Évolution des sommes à payer aux ou à recevoir des Fonds gérés	(2 215)	5 119
Change in Due from the Minister	Évolution des sommes à recevoir du Ministre	85 134	(94 406)
Change in Accounts Receivable	Évolution des débiteurs	5 170	(229)
Change in Accounts Payable	Évolution des créditeurs	14 638	6 558
Change in Other Assets	Évolution des autres éléments d'actif	(1 991)	388
		73 140	(76 849)
Investment Activities	Placements		
Repayment of Loans and Investments	Remboursement des prêts et des placements	385 143	462 758
Additions to Loans and Investments	Augmentation des prêts et des placements	(277 302)	(277 456)
Increase in Assets Under Capital Lease	Augmentation de l'actif en location-acquisition	(38 982)	-
Additions to Business Premises and Equipment	Acquisition de locaux et matériel de bureau	(4 949)	(3 272)
		63 910	182 030
Financing Activities	Financement		
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts auprès du gouvernement du Canada	284 000	280 000
Repayment of Borrowings from the Government of Canada	Remboursement d'emprunts au gouvernement du Canada	(399 040)	(467 309)
Increase in Obligation Under Capital Lease	Augmentation de la dette découlant du contrat de location-acquisition	38 803	-
		(76 237)	(187 309)
Increase (Decrease) in Cash	Augmentation (Diminution) de l'encaisse	60 813	(82 128)

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account

Compte corporatif

Notes to Financial Statements

Notes complémentaires

1 Summary of Accounting Policies

1. Énoncé des conventions comptables

a. Basis of Presentation

Financial statements for the Corporate Account are presented separately from the Minister's Account and each of the Funds Administered.

The Corporate Account is in accordance with generally accepted accounting principles.

b. Loans

Losses under certain programs give rise to interest rate losses which are recoverable from the Minister.

If loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Minister when the loans are advanced.

No provisions are made for possible losses on loans as losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund while property acquired upon default of uninsured loans is subject to loss recovery as described under Real Estate. Other losses on uninsured loans are recoverable from the Minister.

c. Federal-Provincial Agreements

Loans and investments are made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage development of rental housing, land assembly, cooperative housing, rural and native housing and housing rehabilitation.

Only the Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements.

The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Minister.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized as income in the Corporate Account.

d. Real Estate

Real estate includes vacant land and properties acquired directly by the Corporation, or through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans.

All real estate is recorded at cost which includes acquisition costs and any modernization and improvement costs.

Holding costs, including interest, on real estate acquired directly by the Corporation are capitalized up to appraised values after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on the disposal of these properties are recorded in the Corporate Account. Losses resulting from permanent declines in the value of property are recognized in the year in which they are identified.

Holding costs, including interest, on real estate acquired through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Minister. All net operating losses on real estate are recovered from the Minister.

a. Règles de présentation

Les états financiers du Compte corporatif sont présentés séparément de ceux du Compte du Ministre et de chacun des Fonds gérés.

Les états financiers du Compte corporatif sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus.

b. Prêts

Les prêts consentis en vertu de certains programmes occasionnent des pertes sur taux d'intérêt, qui sont recouvrées du Ministre.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du Ministre au moment où les prêts sont versés.

Aucune provision pour pertes sur prêts n'a été constituée. Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées sur le Fonds d'assurance hypothécaire, tandis que les pertes sur les biens acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont recouvrées selon les modalités décrites à la rubrique « Biens immobiliers ». Les autres pertes sur les prêts non assurés sont recouvrables du Ministre.

c. Ententes fédérales-provinciales

Des prêts et des placements sont effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives, le logement pour les ruraux et les autochtones et la remise en état de logements.

Les états financiers ne tiennent compte que de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés.

La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du Ministre.

Les gains sur la vente des projets de regroupement de terrains sont comptabilisés comme revenu dans le Compte corporatif.

d. Biens immobiliers

Les biens immobiliers comprennent les propriétés et les terrains vagues acquis directement par la Société, sans frais, par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût, ce qui comprend les frais d'acquisition, de modernisation et d'amélioration.

Les frais de possession, y inclus l'intérêt, des biens immobiliers acquis directement par la Société sont capitalisés tant que la valeur d'expertise de ces biens immobiliers n'a pas été atteinte; par la suite, ces frais sont imputés aux résultats du Compte corporatif. Les profits ou les pertes sur l'aliénation de ces biens sont portés au Compte corporatif. Dans les cas de baisse permanente de la valeur des propriétés, les pertes qui en découlent sont imputées à l'exercice au cours duquel elles ont été constatées.

Les frais de possession des biens immobiliers, y inclus l'intérêt, acquis sans frais par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont capitalisés. Les profits nets provenant de l'aliénation de ces biens immobiliers sont versés au Ministre et les pertes nettes en découlant sont recouvrées de lui. Toutes les pertes nettes d'exploitation des biens immobiliers sont recouvrées du Ministre.

e. Amortization

Buildings included as real estate in Loans and Investments are amortized on a straight-line basis over an expected useful life of normally fifty years.

Assets Under Capital Lease, Business Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

f. Pension Costs and Obligations

The cost of pension benefits earned by employees is charged to income as services are rendered. Adjustments arising from pension plan amendments, experience gains and losses and changes in assumptions are amortized over the expected average remaining service life of the employee group.

g. Comparative Figures

The 1989 comparative figures have been reclassified to conform to the 1990 statement presentation.

e. Amortissement

L'amortissement des immeubles figurant comme biens immobiliers dans les Prêts et placements est comptabilisé selon la méthode de l'amortissement linéaire, en prenant normalement cinquante ans comme durée probable d'utilisation des immeubles.

L'immeuble en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ces biens. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire.

f. Coûts et obligations découlant du régime de retraite

Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés est imputé aux revenus au fil des années d'emploi. Les redressements découlant de modifications au régime, d'excédents ou d'insuffisances actuarielles, ou de changements d'hypothèses sont amortis sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière active du groupe de salariés.

g. Chiffres correspondants

Certains chiffres de 1989 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1990.

2. Loans and Investments

in thousands of dollars

en milliers de dollars

1990

198

Loans	Prêts	4 443 082	4 645 96
Federal-Provincial Agreements	Ententes fédérales-provinciales		
Loans	Prêts	2 789 576	2 807 69
Investments in Housing Projects	Placements dans des ensembles d'habitation	1 636 921	1 540 27
Land Assembly Projects	Projets de regroupement de terrains	24 847	21 33
		4 451 344	4 369 30
Real Estate	Biens immobiliers		
Investments in Housing Projects	Placements dans des ensembles d'habitation	17 246	13 35
Land	Terrains	34 887	29 23
		52 133	42 58
Total Loans and Investments	Total des prêts et placements	8 946 559	9 057 86

2. Prêts et placements

2. Due from the Minister		3. À recevoir du Minister	
thousands of dollars	en milliers de dollars	1990	1989
Expenditures	Dépenses	1 886 122	1 687 031
Due from the Minister, Beginning of Year	À recevoir du Ministre au début de l'exercice	120 450	26 044
		2 006 572	1 713 075
Recoveries	Recouvrements	1 971 256	1 592 625
Due from the Minister, End of Year	À recevoir du Ministre à la fin de l'exercice	35 316	120 450

4 Assets Under Capital Lease		4. Immeuble en location-acquisition			
thousands of dollars	en milliers de dollars	Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1990
		Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1990
Building/Immeuble		4%	29 809	—	29 809
Leasehold Improvements/Améliorations locatives		10%	9 173	—	9 173
Total/Total			38 982	—	38 982

5 Business Premises and Equipment		5. Locaux et matériel de bureau			
thousands of dollars	en milliers de dollars	Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1990
		Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1990
Land/Terrains		—	171	—	171
Buildings/Immeubles		5%	15 149	6 460	8 689
Equipment/Matériel		8, 20 or/ou 30%	31 207	22 070	9 137
Leasehold Improvements/Améliorations locatives		20%	6 926	5 575	1 351
Total/Total			53 453	34 105	19 348

6. Borrowings from the Government of Canada

The Corporation borrows from the Government of Canada under the provisions of the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and the National Housing Act to finance loans and investments. The interest rates on these debentures or interim receipts vary from 2.00% to 17.96%. The terms are up to 50 years. The payments scheduled for the next five years are:

in thousands of dollars

1991	226 800
1992	236 800
1993	237 200
1994	193 700
1995	173 000

7. Obligation Under Capital Lease

A twenty-five year long-term lease, commencing 1 October 1990 (which for accounting purposes is treated as a capital lease), reflects the cost of the building and leasehold improvements undertaken to consolidate National Office operations in one location. The annual lease payments are \$5.2 million for the first 10 years and \$3.6 million for the remaining 15 years.

At the termination of the lease, the Corporation assumes ownership of the building at a cost of one dollar.

The minimum lease payments are:

in thousands of dollars

1991 to 1995
Thereafter to year 2015

Total future minimum lease payments
Less interest at 11.77 and 11.57%

Present value of minimum lease payments

en milliers de dollars

1991-1995
1996-2015

Total des paiements minimums à venir
Moins intérêt à 11,77 et 11,57 %

Valeur actuelle des paiements minimums

6. Emprunts auprès du gouvernement du Canada

En vertu des dispositions de la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Loi nationale sur l'habitation, la Société emprunte auprès du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement des prêts et des placements. Les taux d'intérêt de ces débetures ou emprunts provisoires varient de 2,00 à 17,96% et leur durée ne dépasse pas 50 ans. Voici les paiements prévus pour les cinq prochains exercices.

en milliers de dollars

1991	226 800
1992	236 800
1993	237 200
1994	193 700
1995	173 000

7. Dette découlant du contrat de location-acquisition

Le coût de l'immeuble que la Société a fait construire pour rassembler tous les services de son siège social au même endroit et les améliorations locatives sont payés au moyen d'un bail à long terme d'une durée de 25 ans à compter du 1^{er} octobre 1990 (que la comptabilité traite comme un contrat de location-acquisition). Les paiements annuels du bail s'élèvent à 5,2 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 3,6 millions durant les 15 années subséquentes.

À l'expiration du bail, la Société deviendra propriétaire de l'immeuble pour la somme d'un dollar.

Les paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

Les intérêts débiteurs pour 1990 étaient de 1,1 million de dollars.

8. Employee Benefits

Employees are entitled to certain termination benefits. The cost of these benefits is charged to income as earned. The total liability at 31 December 1990 was \$19.7 million (1989—\$20.1 million). These employee benefits are part of Accounts Payable and Accrued Liabilities.

9. Reserve Fund

Net income or loss is transferred to the Reserve Fund, which is limited by Order-in-Council to \$25 million. Any excess is paid to the Receiver General for Canada.

8. Avantages sociaux

Les employés ont droit à certaines prestations de cessation d'emploi. Le coût de ces prestations est imputé aux revenus à mesure que celles-ci sont gagnées. Au 31 décembre 1990, cet élément de passif atteignait, au total, 19,7 millions de dollars (20,1 millions en 1989). Les avantages sociaux entrent dans Crédeurs et charges à payer.

9. Fonds de réserve

Le bénéfice ou la perte après impôts est viré(e) au Fonds de réserve, dont la limite est fixée par décret à 25 millions de dollars. Tout excédent est viré au crédit du receveur général du Canada.

0. Operating Expenses

he operating expenses of the Corporation are allocated on
he basis of staff utilization as follows:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1990	1989
Corporate Account	Compte corporatif	31 680	29 845
Minister's Account	Compte du Ministre	107 918	106 960
Funds Administered	Fonds gérés	78 964	70 965
Total	Total	218 562	207 770

1. Taxes

come tax is 38% of taxable income. The Large Corporations
ix of 0.175% of taxable capital which began July 1, 1989, is
15.2 million in 1990 (1989—\$7.7 million).

2. Commitments

a. Loans and Investments

ommitments outstanding for loans and investments amounted
\$231.0 million at 31 December 1990 (1989—\$273.3 million).

b. Operating Leases

imum rental payments scheduled over the next five years on
usiness premises and equipment under long-term
n-cancellable leases are:

	Business Premises Locaux	Equipment Matériel	Total Total
in thousands of dollars	en milliers de dollars		
91	6 849	9 147	15 996
92	5 646	8 192	13 838
93	5 342	7 412	12 754
94	4 248	6 559	10 807
95	2 389	30	2 419
	24 474	31 340	55 814

3. Contingent Liabilities

1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in
gal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling
proximately \$48.9 million. There are other legal claims against
e Corporation of \$4.1 million at the end of 1990 (1989—
i.1 million). Due to the uncertainty of the outcome of these
ents, no provision for loss has been made. Should costs
se as a result of these actions, they would be expensed
hen determined.

4. Interest Capitalized

ie amount of interest capitalized in 1990 was \$2.2 million
989—\$1.9 million).

10. Frais d'exploitation

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction
de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit

11. Impôts

L'impôt correspond à 38 % du revenu imposable. L'impôt sur les
grandes sociétés, perçu au taux annuel de 0,175 % sur le capital
imposable depuis le 1^{er} juillet 1989, s'élève à 15,2 millions de
dollars en 1990 (7,7 millions en 1989)

12. Engagements

a. Prêts et placements

Les engagements sur prêts et placements s'élevaient à
231,0 millions de dollars au 31 décembre 1990 (273,3 millions
en 1989).

b. Contrats de location-exploitation

Les paiements prévus pour les cinq prochaines années en ce qui
concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à
long terme non résiliables sont les suivants :

13. Passif éventuel

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou
conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à
la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une
somme totale de 48,9 millions de dollars environ. Elle est
impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 4,1 millions de
dollars à la fin de 1990 (4,1 millions en 1989). L'issue de ces
actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes
n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient
de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours
duquel ils sont supportés

14. Intérêts capitalisés

La valeur des intérêts capitalisés en 1990 a été de 2,2 millions
de dollars (1,9 million en 1989).

15. Pension Plan

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service.

The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method prorated on service. The pension evaluation and cost in 1990 reflect management's best estimates based on expected investment yields, salary escalation, mortality of members and the ages at which members retire.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on the actuarial valuation at 1 January 1990 and using management's best estimates, the status of the plan at 31 December 1990 was:

15. Régime de retraite

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées sur le salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire, multiplié par le nombre d'années de service.

Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services. La valeur actuarielle et le coût des prestations sont établis d'après les meilleures estimations, par la haute direction, du rendement des placements, de l'indexation des salaires, de la mortalité des participants et des âges de retraite.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations actuelles reliées aux services et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

Selon l'évaluation actuarielle faite au 1^{er} janvier 1990 et les meilleures estimations de la haute direction, voici la situation du régime au 31 décembre 1990 :

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1990	1991
Net assets available for benefits	Actif net disponible pour les prestations	472 443	447 39
Actuarial value of accrued pension benefits	Valeur actuarielle des prestations de retraite courues à payer	472 036	441 9
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations de retraite courues à payer	407	5 48
Annual pension cost includes:	Le coût annuel des prestations comprend :		
Current Service Costs	Coûts des services de l'année en cours	9 616	7 56
Government Pension Plans	Régimes de retraite gouvernementaux	1 669	1 53
Early Retirement Program	Régime de retraite anticipée	—	3 00
Amortization of past experience gains and losses	Amortissement des gains et pertes actuariels passés	(623)	(64
Total	Total	10 662	11 46

16. Interest Loss Recoveries

The Corporation was authorized by the Government of Canada to approve certain loans and investments at a negative interest margin and to recover the loss from the Minister. The interest loss recovered is included in interest income. The recoveries by program are:

16. Recouvrement des pertes sur intérêt

La Société a été autorisée par le gouvernement du Canada à approuver certains prêts et placements comportant une marge d'intérêt négative et à recouvrer cette perte du Ministre. Les recouvrements d'intérêt sont inclus dans les intérêts créditeurs. Voici les recouvrements par programme :

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1990	1991
Market Housing	Logement du marché	39 753	50 2
Social Housing	Logement social	19 628	19 1
Housing Support	Aide au logement	981	1 0
Total	Total	60 362	70 4

Minister's Account Auditors' Report

Compte du Ministre Rapport des vérificateurs

to the Minister of State (Housing)

Au Ministre d'État (Habitation)

We have audited the Canada Mortgage and Housing Corporation, Minister's Account—Statement of Expenditures and Recoveries for the year ended 31 December 1990. This financial statement is the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on this financial statement based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statement is free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statement. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, this financial statement presents fairly, in all material respects, the expenditures for and recoveries from the Minister for the year ended 31 December 1990 in accordance with the accounting policy described in Note 1 to this financial statement.

Nous avons vérifié l'état des dépenses et recouvrements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Compte du Ministre de l'exercice terminé le 31 décembre 1990. La responsabilité de cet état financier incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans l'état financier. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans l'état financier. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble de l'état financier.

À notre avis, cet état financier présente fidèlement, à tous égards importants, les dépenses engagées au nom du Ministre et les recouvrements de ce dernier pour l'exercice terminé le 31 décembre 1990 selon la convention comptable présentée dans la note 1 complémentaire à cet état financier.

Robert D. Hepburn, C.A.
of the firm Deloitte
& Touche

Kenneth M. Dye, F.C.A.
Auditor General
of Canada

Robert D. Hepburn, C.A.
du cabinet Deloitte
& Touche

Le vérificateur
général du Canada,
Kenneth M. Dye, F.C.A.

Ottawa, Canada
8 February 1991

Ottawa (Canada)
le 28 février 1991

Minister's Account

Statement of Expenditures and Recoveries

Compte du Ministre

État des dépenses et recouvrements

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990	Year Ended 31 December 1989 Exercice terminé le 31 décembre 1989
Expenditures	Dépenses		
Market Housing	Logement du marché	67 484	76 849
Social Housing	Logement social	1 671 268	1 469 792
Housing Support	Aide au logement	13 029	12 699
Fees Paid to Delivery Agents	Droits payés aux agents d'administration	26 423	20 731
Operating Expenses	Frais d'exploitation	107 918	106 960
		1 886 122	1 687 031
Due from the Minister, Beginning of Year	À recevoir du Ministre au début de l'exercice	120 450	26 044
		2 006 572	1 713 075
Recoveries	Recouvrements	1 971 256	1 592 625
Due from the Minister, End of Year	À recevoir du Ministre à la fin de l'exercice	35 316	120 450
See accompanying notes	Voir les notes complémentaires		

Minister's Account

Notes to Financial Statement

Compte du Ministre

Notes complémentaires

Summary of Accounting Policies

a. Basis of Presentation

The financial statement for the Minister's Account is presented separately from those of the Corporate Account and each of the Funds Administered.

b. Accruals

Accruals are made at 31 December in this account. The year-end for the Government of Canada is March 31, at which the accruals will be recorded in accordance with Treasury Board Guidelines and reported in the Public Accounts of Canada. Expenditures made on behalf of the Minister of State (Housing) are recorded as recoverable when disbursed.

c. Comparative Figures

The 1989 comparative figures have been reclassified to conform with the 1990 statement presentation.

d. Contingent Liabilities

In 1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling approximately \$48.9 million. It is uncertain if costs arising from these actions could be charged to the Government of Canada. There were other legal claims of \$7.2 million at the end of 1990 (1989—\$14.2 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Minister's Account. Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for losses has been made. Should costs arise as a result of these actions, they would be charged when determined.

e. Operating Expenses

Operating expenses allocated by the Corporation to the Minister's Account in 1990 were \$107.9 million (1989—\$107.0 million).

1. Énoncé des conventions comptables

a. Règle de présentation

L'état financier du Compte du Ministre est présenté séparément de ceux du Compte corporatif et de chacun des Fonds gérés.

b. Produits à recevoir et charges à payer

Aucun produit à recevoir ni charge à payer ne sont portés à ce compte au 31 décembre. La fin de l'exercice du gouvernement du Canada est le 31 mars et des comptes de régularisation seront inscrits à ce moment-là, conformément aux directives du Conseil du Trésor, et figureront dans les Comptes publics du Canada. Les dépenses engagées pour le compte du Ministre d'État (Habitation) sont comptabilisées comme sommes à recouvrer au moment du décaissement.

c. Chiffres correspondants

Certains chiffres de 1989 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1990.

2. Passif éventuel

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 48,9 millions de dollars environ. Il n'est pas certain si les frais résultant de ces actions en justice pourraient être imputés au gouvernement du Canada. De plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 7,2 millions de dollars à la fin de 1990 (14,2 millions en 1989), dont les frais pourraient être imputés au Compte du Ministre si le jugement est rendu en faveur des plaignants. L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils sont supportés.

3. Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation imputés par la Société au Compte du Ministre pour 1990 sont de 107,9 millions de dollars (107,0 millions en 1989).

Funds Administered Auditors' Report

To the Minister of State (Housing)

We have audited the balance sheets of the Funds Administered by Canada Mortgage and Housing Corporation: Mortgage Insurance Fund, Mortgage-backed Securities Guarantee Fund, Home Improvement Loan Insurance Fund and Rental Guarantee Fund as at 31 December 1990, and the statements of operations and surplus for the year then ended. We have also audited the statements of changes in financial position of the Mortgage Insurance Fund and the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of these funds as at 31 December 1990 and the results of their operations and the changes in their financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

Fonds gérés Rapport des vérificateurs

Au Ministre d'État (Habitation)

Nous avons vérifié les bilans des Fonds gérés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement — Fonds d'assurance hypothécaire, Fonds de garantie des titres hypothécaires, Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et Caisse de garantie des loyers — au 31 décembre 1990 ainsi que les états des résultats et de l'excédent de l'exercice terminé à cette date. Nous avons également vérifié l'état de l'évolution de la situation financière du Fonds d'assurance hypothécaire et du Fonds de garantie des titres hypothécaires pour l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la position financière de ces Fonds au 31 décembre 1990, ainsi que les résultats de leur exploitation et l'évolution de leur situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur la gestion des finances publiques, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques et ses règlements, à la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement, à la Loi nationale sur l'habitation et aux règlements administratifs de la Société.

48

Robert D. Hepburn, C.A.
of the firm Deloitte
& Touche

Kenneth M. Dye, F.C.A.
Auditor General
of Canada

Ottawa, Canada
28 February 1991

Robert D. Hepburn, C.A.
du cabinet Deloitte
& Touche

**Le vérificateur
général du Canada,
Kenneth M. Dye, F.C.A.**

Ottawa (Canada)
le 28 février 1991

**Funds Administered
Mortgage Insurance
Fund**

**Fonds gérés
Fonds d'assurance
hypothécaire**

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	NOTE	31 December 1990 au 31 décembre 1990	31 December 1989 au 31 décembre 1989
Accounts Receivable	Débiteurs		1 247	1 070
Due from Canada Mortgage and Housing Corporation	À recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement		2 501	4 620
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	935 663	728 107
Mortgages	Prêts hypothécaires		45 208	47 608
Real Estate	Biens immobiliers		121 621	125 086
			1 106 240	906 491
Liabilities	Passif			
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		7 466	7 253
Provision for Claims	Provision pour les réclamations		282 255	203 879
Unearned Premiums	Primes non gagnées		611 034	592 238
Premium Deficiency	Insuffisance de primes		41 100	55 734
			941 855	859 104
Surplus	Excédent			
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté		98 385	47 387
Appropriated Surplus	Excédent affecté	3	66 000	
			164 385	47 387
Total Liabilities & Surplus	Total du passif et de l'excédent		1 106 240	906 491

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Funds Administered
Mortgage Insurance
Fund**

**Fonds gérés
Fonds d'assurance
hypothécaire**

**Statement of
Operations and Surplus**

**État des résultats
et de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

			Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1990</i>	Year Ended 31 December 1989 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1989</i>
	NOTE			
Revenues		Revenus		
Earned Premiums		Primes gagnées	172 283	135 68
Application Fees		Droits de demande	17 015	20 82
Income from Investments		Revenu de placement	87 815	61 61
Other		Autres	5 665	2 21
			282 778	220 34
Expenses		Frais		
Loss on Claims		Perte sur les réclamations	23 880	2 46
Issuance		Souscription	50 319	48 34
Operating Expenses		Frais d'exploitation	27 839	21 96
Adjustment to Provision for Claims		Régularisation de la provision pour réclamations	78 376	36 94
			180 414	109 72
Earnings		Bénéfice	102 364	110 62
Adjustment to Premium Deficiency		Régularisation de l'insuffisance de primes	14 634	52 86
Net Earnings		Bénéfice net	116 998	163 48
Unappropriated Surplus		Excédent non affecté		
Balance, Beginning of Year		Solde au début de l'exercice	47 387	(116 10)
Transfer to Appropriated Surplus		Virement à l'excédent affecté	(66 000)	
			98 385	47 38
Balance, End of Year		Solde à la fin de l'exercice		
Appropriated Surplus		Excédent affecté		
Balance, Beginning of Year		Solde au début de l'exercice	—	
Transfer from Unappropriated Surplus		Virement de l'excédent non affecté	66 000	
			66 000	
Balance, End of Year		Solde à la fin de l'exercice	66 000	
Total Surplus		Excédent total	164 385	47 38

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Funds Administered
Mortgage Insurance
Fund**

**Fonds gérés
Fonds d'assurance
hypothécaire**

**Statement of Changes
in Financial Position**

**État de l'évolution de
la situation financière**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990	Year Ended 31 December 1989 Exercice terminé le 31 décembre 1989
Operating Activities	Exploitation		
Premiums Received	Primes reçues	191 079	201 959
Application Fees	Droits de demande	17 015	20 821
Investment Income Received	Revenu de placement perçu	72 761	56 553
Claims Paid	Réclamations réglées	(97 799)	(111 225)
Proceeds from Sales of Real Estate	Produit de la vente de biens immobiliers	67 735	117 425
Operating Expenses	Frais d'exploitation	(77 469)	(70 759)
Other	Autres	12 715	10 607
		186 037	225 381
Investment Activities	Placements		
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	(188 156)	(220 169)
Increase (Decrease) in Due from Canada Mortgage and Housing Corporation	Augmentation (Diminution) des montants à recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	(2 119)	5 212

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Funds Administered
Mortgage-backed
Securities
Guarantee Fund**

**Fonds gérés
Fonds de garantie
des titres
hypothécaires**

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	NOTE	31 December 1990 au 31 décembre 1990	31 December 1989 au 31 décembre 1989
Due from Canada Mortgage and Housing Corporation	À recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement		45	185
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	11 382	6 158
Deferred Operating Expenses	Frais d'exploitation reportés		—	70
			11 427	6 413
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Unearned Guarantee Fees	Droits de garantie non gagnés		8 080	5 568
Surplus	Excédent		3 347	848
			11 427	6 413

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Funds Administered
Mortgage-backed
Securities
Guarantee Fund**

**Fonds gérés
Fonds de garantie
des titres
hypothécaires**

**Statement of
Operations and Surplus**

**État des résultats
et de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990	Year Ended 31 December 1989 Exercice terminé le 31 décembre 1989
Revenues	Revenus		
Earned Guarantee Fees	Droits de garantie gagnés	1 727	877
Application Fees	Droits de demande	549	543
Income from Investments	Revenu de placement	969	401
		3 245	1 821
Expenses	Frais		
Operating Expenses	Frais d'exploitation	746	610
Net Earnings	Bénéfice net	2 499	1 211
Surplus (Deficit), beginning of Year	Excédent (Déficit) au début de l'exercice	848	(363)
Surplus, End of Year	Excédent à la fin de l'exercice	3 347	848

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Funds Administered
Mortgage-backed
Securities
Guarantee Fund**

**Fonds gérés
Fonds de garantie
des titres
hypothécaires**

**Statement of Changes
in Financial Position**

**État de l'évolution de
la situation financière**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990	Year Ended 31 December 1989 Exercice terminé le 31 décembre 1989
Operating Activities	Exploitation		
Guarantee Fees Received	Droits de garantie reçus	4 242	4 161
Application Fees	Droits de demande	549	544
Investment Income Received	Revenu de placement perçu	424	221
Operating Expenses	Frais d'exploitation	(676)	(601)
		4 539	4 325
Investment Activities	Placements		
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	(4 679)	(4 411)
Decrease in Due from Canada Mortgage and Housing Corporation	Diminution des montants à recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	(140)	(91)

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Funds Administered
Home Improvement
Loan Insurance
Fund**

**Fonds gérés
Caisse d'assurance des
prêts pour l'amélioration
de maisons**

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	NOTE	31 December 1990 au 31 décembre 1990	31 December 1989 au 31 décembre 1989
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	1 329	1 188
Due from Canada Mortgage and Housing Corporation	À recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement		10	
Mortgages	Prêts hypothécaires		4	4
			1 343	1 192
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Due to Canada Mortgage and Housing Corporation	Dû à la Société canadienne d'hypothèques et de logement		—	5
Surplus	Excédent		1 343	1 187
			1 343	1 192

**Funds Administered
Home Improvement
Loan Insurance
Fund**

**Fonds gérés
Caisse d'assurance
des prêts pour l'amélioration
de maisons**

**Statement of
Operations and Surplus**

**État des résultats
et de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990	Year Ended 31 December 1989 Exercice terminé le 31 décembre 1989
Revenues	Revenus		
Income from Investments	Revenu de placement	150	125
Other	Autres	8	10
		158	135
Expenses	Frais		
Claims and Operating Expenses	Réclamations et frais d'exploitation	2	15
		156	150
Net Earnings	Bénéfice net	156	110
Surplus, Beginning of Year	Excédent au début de l'exercice	1 187	1 080
Surplus, End of Year	Excédent à la fin de l'exercice	1 343	1 190

**Funds Administered
Rental Guarantee Fund**

**Fonds gérés
Caisse de garantie des loyers**

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	NOTE	31 December 1990 au 31 décembre 1990	31 December 1988 au 31 décembre 1988
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	5 474	3 921
Due from Canada Mortgage and Housing Corporation	À recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement		249	22
Real Estate	Biens immobiliers		11 000	11 50
			16 723	15 64
Surplus	Excédent			
Surplus	Excédent		16 723	15 64

**Funds Administered
Rental Guarantee Fund**

**Fonds gérés
Caisse de garantie des loyers**

**Statement of
Operations and Surplus**

**État des résultats
et de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990	Year Ended 31 December 1988 Exercice terminé le 31 décembre 1988
Revenues	Revenus		
Income from Investments	Revenu de placement	534	409
Other	Autres	1 111	656
		1 645	1 065
Expenses	Frais		
Operating Expenses	Frais d'exploitation	58	28
Provision for revaluation of Real Estate	Provision pour réévaluation des biens immobiliers	504	(3 063)
		562	(3 035)
Net Earnings	Bénéfice net	1 083	4 100
Surplus, Beginning of Year	Excédent au début de l'exercice	15 640	11 540
Surplus, End of Year	Excédent à la fin de l'exercice	16 723	15 640

56

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered

Notes to Financial Statements

Fonds gérés

Notes complémentaires

Summary of Accounting Policies

a. Basis of Presentation

Financial statements for each of the Funds Administered are presented separately from the Corporate Account and the Minister's Account.

b. Investment in Securities

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

c. Mortgages

Mortgages are valued at cost less a provision for estimated losses.

d. Real Estate

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from loan default is valued at net realizable value. Net realizable value is calculated as the current appraised value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

e. Provision for Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

f. Premiums

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies based on the risk of default in each year.

g. Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to income. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

h. Guarantee Fees

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the relative Mortgage-backed Security issue on a straight-line basis. Issues currently exist for terms of between one and twenty years.

i. Application Fees

Application fees are recognized as income when received.

j. Investment Income

Investment income is recorded on the accrual basis.

k. Issuance Costs

Issuance costs are expensed as incurred.

1. Énoncé des conventions comptables

a. Règle de présentation

Les états financiers de chacun des Fonds gérés sont présentés séparément de ceux du Compte corporatif et du Compte du Ministre.

b. Placements en valeurs mobilières

Ces placements sont inscrits au coût amorti plus les intérêts courus.

c. Prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût moins une provision pour pertes estimatives.

d. Biens immobiliers

Les biens immobiliers acquis lors du règlement d'une réclamation résultant du manquement aux conditions hypothécaires sont comptabilisés à la valeur de réalisation nette. La valeur de réalisation nette représente la valeur d'expertise courante des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

e. Provision pour les réclamations

Cette provision représente les pertes estimatives sur les réclamations en cours de règlement et sur les prêts en défaut mais pour lesquels des demandes d'indemnité n'ont pas encore été reçues par la Société.

f. Primes

Les primes sont reportées et comptabilisées comme revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut annuel.

g. Insuffisance de primes

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées par secteur d'activité aux coûts escomptés des réclamations qui n'ont pas encore eu lieu sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'on constate que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour couvrir le coût net des réclamations éventuelles, on impute aux revenus une insuffisance de primes. Par la suite, elle est imputée aux revenus selon la même méthode de comptabilisation que les primes non gagnées.

h. Droits de garantie

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants. Actuellement, la durée des titres émis va d'un à vingt ans.

i. Droits de demande

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu dès leur encaissement.

j. Revenu de placement

Le revenu de placement est comptabilisé selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

k. Coûts de souscription

Les coûts de souscription sont imputés à l'exercice dès qu'ils sont engagés.

2. Investment in Securities

in millions of dollars

2. Placements en valeurs mobilières

en millions de dollars

	1990						1989	
	Within 1 year	One to 3 years	Three to 5 years	Over 5 years	Total Book Value	Estimated Market Value	Total- Book Value	Estimated Market Value
	<i>En deçà d'un an</i>	<i>De 1 à 3 ans</i>	<i>De 3 à 5 ans</i>	<i>Plus de 5 ans</i>	<i>Valeur comptable totale</i>	<i>Valeur marchande estimative</i>	<i>Valeur comptable totale</i>	<i>Valeur marchande estimative</i>
Mortgage Insurance Fund/ Fonds d'assurance hypothécaire								
Canada Treasury Bills/ <i>Bons du Trésor du Canada</i>	89.1	—	—	—	89.1	89.3	143.1	142.5
Promissory Notes/ <i>Billets</i>	26.9	—	—	—	26.9	26.8	21.5	21.6
Government of Canada Bonds/ <i>Obligations du gouvernement du Canada</i>	106.3	315.8	265.6	26.8	714.5	714.4	455.2	453.9
Mortgage-backed Securities/ <i>Titres hypothécaires</i>	.9	1.9	102.3	—	105.1	103.2	108.3	104.3
Total/ <i>Total</i>	223.2	317.7	367.9	26.8	935.6	933.7	728.1	722.3
Other Funds/Autres Fonds								
Canada Treasury Bills/ <i>Bons du Trésor du Canada</i>	6.6	—	—	—	6.6	7.4	7.7	7.5
Government of Canada Bonds/ <i>Obligations du gouvernement du Canada</i>	2.3	1.8	4.8	2.7	11.6	10.8	3.6	3.7
Total/ <i>Total</i>	8.9	1.8	4.8	2.7	18.2	18.2	11.3	11.2

3. Appropriated Surplus—Mortgage Insurance Fund
Management, on the advice of the actuary, has established a reserve for possible additional claims on the Fund which may occur from the present economic downturn. At 31 December 1990, a amount of \$66.0 million has been transferred to appropriated surplus for this purpose.

4. Operating Expenses
The operating expenses allocated to the Funds by the Corporation for the year ended 31 December 1990 were \$79.0 million (1989—\$71.0 million).

5. Contingent Liabilities
Potential claims of \$21.6 million (1989—\$16.5 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund. Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Should costs arise as a result of these actions, they would be expensed when determined.

6. Actuarial Valuation—Mortgage Insurance Fund
An actuarial study of the Fund as at 30 September 1990 disclosed that the Fund is now more than sufficient to pay all future claims in respect of business in force. The surplus as at 30 September 1990 was estimated to be \$143.3 million (1989—\$4.2 million).

7. Insurance in Force—Mortgage Insurance Fund
At 1 December 1990, the insurance policies in force totalled approximately \$52.8 billion (1989—\$48.6 billion).

8. Guarantees in Force—Mortgage-backed Securities Insurance Fund
At 1 December 1990, the guarantees in force totalled approximately \$4.9 billion (1989—\$3.0 billion).

9. Home Improvement Loan Insurance and Rental Guarantee Funds
The Home Improvement Loan Insurance and Rental Guarantee Programs are no longer active.

10. Income Tax
The Insurance and Guarantee Funds are not subject to the provisions of the Income Tax Act, Canada.

3. Fonds d'assurance hypothécaire : excédent affecté
Sur l'avis de l'actuaire, la direction a constitué une réserve en prévision des demandes de règlement supplémentaires que le Fonds pourrait recevoir en raison de l'affaiblissement actuel de l'économie. Au 31 décembre 1990, elle a, dans ce but, viré la somme de 66,0 millions de dollars à l'excédent affecté.

4. Frais d'exploitation
Les frais d'exploitation imputés par la Société aux Fonds gérés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1990 s'élèvent à 79,0 millions de dollars (71,0 millions en 1989).

5. Passif éventuel
Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 21,6 millions de dollars (16,5 millions en 1989). L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils sont supportés.

6. Fonds d'assurance hypothécaire : évaluation actuarielle
Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1990 révèle que ses ressources sont maintenant plus que suffisantes pour payer tout règlement éventuellement demandé en exécution des polices d'assurance souscrites. Au 30 septembre 1990, on estimait l'excédent du Fonds à 143,3 millions de dollars (4,2 millions en 1989).

7. Fonds d'assurance hypothécaire : assurance en vigueur
Au 31 décembre 1990, les polices d'assurance en vigueur totalisaient environ 52,8 milliards de dollars (48,6 milliards en 1989).

8. Fonds de garantie des titres hypothécaires : garanties en vigueur
Au 31 décembre 1990, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 4,9 milliards de dollars (3,0 milliards en 1989).

9. Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et Caisse de garantie des loyers
Les programmes d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et de garantie des loyers ne sont plus actifs.

10. Impôts
Les Fonds et les Caisses d'assurance et de garantie ne sont pas assujettis aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada.

CMHC offers a wide range of housing-related information.
For details, contact your local CMHC office.

La SCHL offre un large éventail de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau SCHL de votre localité.

© 1991, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSN 0226-0336

Printed in Canada

© 1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISSN 0226-0336

Imprimé au Canada

CMHC subscribes to the sustainable development theme of the federal government. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or environmentally-friendly stock and environmentally-safe inks are used wherever possible.



La SCHL endosse le thème de développement durable du gouvernement fédéral. Nos publications sont publiées en quantités limitées, selon la demande du marché; des mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires; et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé et de l'encre qui ne nuisent pas à l'environnement.

CMHC Offices

Newfoundland/Terre-Neuve

Corner Brook
St. John's

Prince Edward Island/Île-du-Prince-Édouard

Charlottetown

Nova Scotia/Nouvelle-Écosse

Halifax
Sydney

New Brunswick/Nouveau-Brunswick

Fredericton
Moncton
Saint John

Quebec/Québec

Chicoutimi
Hull
Laval
Longueuil
Montréal
Québec
Rimouski
Sept-Îles
Sherbrooke
Trois-Rivières
Val-d'Or

Ontario

Barrie
Hamilton
Kenora
Kingston
Kitchener
London
North Bay
Oshawa
Ottawa
Peterborough
Sault-Ste-Marie
Sudbury
Thunder Bay
Timmins
Toronto
Windsor

Bureaux de la SCHL

Manitoba

Brandon
Winnipeg

Saskatchewan

Regina
Saskatoon

Alberta

Calgary
Edmonton
Lethbridge

British Columbia/Colombie-Britannique

Cranbrook
Courtenay
Kamloops
Kelowna
Prince George
Terrace
Trail
Vancouver
Victoria

Northwest Territories/Territoires du Nord-Ouest

Yellowknife

Yukon Territory/Territoire du Yukon

Whitehorse

Canadã

AI
H
ASS

Document
Révisé

CMHC SCHL
Helping to house Canadians Question habitation,
complez sur nous

Annual Report Rapport Annuel
1991



Transmittal Letter

31 March 1992

Minister Responsible for CMHC

Dear Mr. Minister:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour to submit to you the 46th Annual Report of Canada Mortgage and Housing Corporation, together with its financial statements.

Lettre d'accompagnement

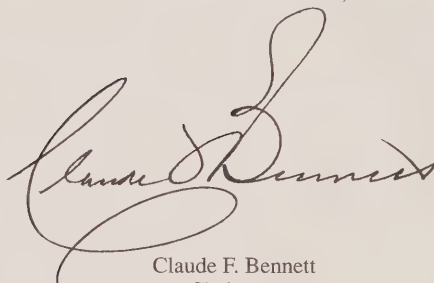
Le 31 mars 1992

Ministre responsable de la SCHL

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le 46^e Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que ses états financiers.

Le Président du Conseil,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Claude F. Bennett', with a large, stylized flourish at the end.

Claude F. Bennett
Chairman

President's Message

Public organizations must assume a leadership role in society if we are to maintain our quality of life and understand what that quality means. CMHC, as Canada's federal housing agency, is one public organization for which such a role has been second nature since its inception in 1946.

The federal role in housing actually dates back more than 70 years, when an Order-in-Council under the War Measures Act appropriated \$25 million in loans to the provinces for the construction of moderate housing. At the end of the Second World War, CMHC was formed as Canada's housing agency to address the housing needs of returning war veterans and the imminent explosion of young families. Since then, CMHC has carried out the federal government's commitment to provide Canadians with equal access and opportunity to suitable, adequate, and affordable shelter in safe and healthy environments.

This commitment has many facets. It means providing assistance to the most disadvantaged of Canadians—a fundamental value that underlies Canada's social safety net. It also means encouraging self-sufficiency in the private housing market through support to financial markets and to the housing industry.

As a result of a strong public role in housing, Canada has become one of the best-housed nations in the world. However, while some 85 percent of Canadians are able to find affordable shelter through the private housing market, many Canadians continue to require assistance.

Helping needy households ensures that the housing safety net in Canada's social safety net remains intact. CMHC takes pride in its continuing ability to set the national social housing agenda, to co-ordinate policy planning initiatives, establish a program delivery infrastructure that eliminates duplication, and stimulate community participation. We also take pride in the cost-sharing relationships we have built with the provinces and territories through which our social housing programs are delivered, and with the Canadian communities for which they are designed.

Message du Président

Pour que les Canadiens maintiennent leur qualité de vie et en saisissent toute la portée, il est essentiel que les organismes publics jouent un rôle de premier plan dans la collectivité. La SCHL, en tant qu'agence fédérale de l'habitation, est demeurée fidèle à ce principe depuis ses débuts en 1946.

En fait, le gouvernement fédéral a commencé à jouer un rôle dans le domaine de l'habitation il y a plus de 70 ans. À cette époque, il avait, par un décret pris en vertu de la Loi sur les mesures de guerre, accordé aux provinces des prêts totalisant 25 millions de dollars pour la construction de logements modestes. La SCHL a été créée à la fin de la Seconde Guerre mondiale dans le but d'aider les soldats démobilisés à se loger, mais aussi en prévision de l'explosion démographique imminente. Depuis, conformément à l'engagement du gouvernement fédéral, la SCHL veille à assurer à tous les Canadiens un accès égal à un logement abordable, de taille et de qualité convenables, dans un milieu de vie à la fois sain et sûr.

Un tel engagement implique diverses responsabilités. La Société doit, d'une part, aider les Canadiens les plus démunis à se loger, respectant ainsi l'un des principes fondamentaux du filet canadien de sécurité sociale. Il lui faut, d'autre part, favoriser l'accès autonome des individus au marché de l'habitation en appuyant les marchés financiers et le secteur de l'habitation.

Grâce au rôle actif de l'État dans le domaine de l'habitation, les Canadiens sont aujourd'hui parmi les peuples du monde mieux logés. Toutefois, si 85 p. 100 d'entre eux, environ, trouvent un logement à la portée de leur bourse sur le marché de l'habitation, nombreux sont ceux qui ont toujours besoin d'aide.

En aidant les ménages démunis à se loger, la SCHL assure l'intégrité du filet canadien de sécurité sociale. La Société s'est toujours employée à jouer un rôle prépondérant dans le secteur du logement social, à coordonner la planification des politiques, à encourager la participation communautaire et à adopter des pratiques de gestion qui éliminent le double emploi dans la mise en œuvre des programmes. Elle est fière de ses réalisations dans ces domaines, tout comme des relations constructives qu'elle entretient avec les provinces et territoires qui appliquent les programmes de logement social, et avec les collectivités qui en bénéficient.



Community consultations play a vital role in ensuring that the sometimes complex needs of needy households are actually met. Tenant participation served as one goal of the 1991 Public Housing consultations. We also concluded the Rural and Native Housing Program consultation process in 1991, and announced changes to the program. One program change involves a self-build approach in which program participants provide the labour for the construction of their homes. Such initiatives show how a combination of government support and personal participation can result in truly meaningful change while soundly managing public assets.

The rural and native housing consultations demonstrate how complex and rewarding the consultation process can be. While native issues have recently emerged in the public consciousness, CMHC has worked closely with native groups for the past 20 years to address their unique rural housing needs. Along the way, we also forged effective partnerships with the provinces and territories that deliver rural and native housing programs to ensure that this vital component of Canada's social safety net is continually addressed.

In 1991, CMHC assisted some 650 000 households through social housing programs, and provided nearly \$1.6 billion to help those Canadians most in need. We are also currently involved in the administration of seven percent of the nation's entire housing stock.

Housing is an important indicator of both our social and economic development. CMHC provides a national perspective on housing trends and issues, on community growth, and on living conditions in general. This perspective is best achieved through a co-ordinated public role in housing and the formation of viable partnerships. Through our partnerships with other federal organizations, other levels of government, the housing industry, financial institutions, and housing advocacy groups, CMHC ensures its role as a leader is combined with the roles of advocate, expert, and partner.

In 1991, CMHC continued to meet the challenge of responding to the diverse housing needs of Canadians, while remaining accountable to the public and demonstrating continued financial viability. With fiscal restraint part of our continued reality, and constitutional debates centring around jurisdiction, it has become more important than ever for public organizations like CMHC to demonstrate, not just state, their role.

Les consultations tenues à l'échelle communautaire remplissent une fonction essentielle : elles permettent à la Société de s'assurer que ses programmes répondent adéquatement aux besoins souvent complexes des ménages les plus démunis. La participation des locataires était d'ailleurs l'un des objectifs des consultations de 1991 sur le logement public. Après avoir amené à son terme la consultation sur le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, en 1991, la SCHL a apporté certaines modifications au programme. L'introduction de l'auto-assistance, entre autres, permettra aux bénéficiaires du programme de construire eux-mêmes leur maison. Des initiatives de ce genre montrent que la coopération entre les citoyens et le gouvernement peut engendrer de réelles améliorations sans nuire à une saine gestion des finances publiques.

Les consultations sur le logement pour les ruraux et les autochtones montrent aussi combien cette opération peut être complexe, mais fructueuse. Bien que l'intérêt du public pour les questions autochtones soit plutôt récent, la SCHL travaille depuis déjà 20 ans, en étroite collaboration avec les groupes autochtones, à trouver des solutions à leurs besoins de logement particuliers. Durant toutes ces années, la Société a bâti avec les provinces et les territoires chargés d'administrer les programmes de logement pour les ruraux et les autochtones, une coopération efficace pour veiller à ce que cet élément essentiel du filet de sécurité sociale reçoive l'attention qu'il mérite.

En 1991, la SCHL a consacré près de 1,6 milliard de dollars à ses programmes de logement social, pour ainsi venir en aide à quelque 650 000 ménages parmi les plus démunis. La Société est de plus engagée dans l'administration de 7 p. 100 du parc résidentiel du pays.

Le logement constitue un indicateur clé de la situation sociale et économique d'un pays. Aussi, la SCHL présente sous une perspective nationale les tendances et les questions relatives à l'habitation, à la croissance des collectivités et aux conditions de vie en général. Elle y parvient grâce à des partenariats fructueux et à une coordination judicieuse des actions du gouvernement dans le domaine de l'habitation. Par les rapports d'étroite collaboration qu'elle entretient avec les autres organismes fédéraux, les divers paliers administratifs, les institutions financières, les groupes d'intérêts et le secteur de l'habitation dans son ensemble, la SCHL confirme son rôle de leader, mais aussi de partenaire et d'agent de sensibilisation, de recherche et de diffusion de l'information.

En 1991, la SCHL a continué de répondre aux divers besoins des Canadiens en matière de logement, tout en demeurant un organisme financièrement viable et responsable devant le public. En raison des restrictions financières devenues pratique courante et du débat constitutionnel centré sur le partage des pouvoirs, les organismes publics comme la SCHL ne peuvent plus simplement prétendre qu'ils sont nécessaires : ils doivent le prouver.

In our efforts to provide equal access to mortgage financing in all parts of the country, a record number of 186 783 Canadian households—12.5 percent—presenting small towns and areas of rural Canada—benefited from NHA mortgage loan insurance. In addition, the solvency of the Mortgage Insurance Fund was again maintained. Mortgage-backed Securities also had a record year—\$3.2 billion in issues, \$1.1 billion over target. Total sales since the program's inception now total \$8.4 billion—\$2.7 billion for social housing renewals alone. Through a competitive process for mortgage renewals on social housing loans, more than \$150 million in federal subsidy costs have been saved. Such initiatives demonstrate how public services can remain intact while decreasing the overall cost to the taxpayer.

Responsibility to the taxpayer can be achieved in different ways. While CMHC has always worked toward cost-effective program spending, and channeled its profits to the public, we have continued to invest in our knowledge base as a strategic resource, and focus on partnerships in which we share not only the costs, but also the societal benefits. As one example, CMHC established the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in 1991, which includes an advisory council of representatives from industry, finance, and advocacy groups to promote affordable housing options for Canadians.

CMHC is a world leader in housing research, and shares the knowledge it develops through a variety of channels. Research, demonstration, policy development, and information transfer activities are aimed at improving housing and living conditions and the efficiency of the marketplace. CMHC believes that a dynamic and responsive housing industry is best achieved through skills development, new and advanced construction technologies, access to immediate and meaningful data on market conditions, and dissemination of research results. The national housing research agenda is currently being coordinated through the National Housing Research Committee, created and chaired by CMHC. This committee serves a pivotal role in ensuring that housing research activities are resourced and prioritized in a manner that crosses provincial boundaries and benefits the Canadian public.

Les efforts de la Société visant à assurer un accès égal au crédit hypothécaire, dans toutes les régions du pays, ont continué de porter leurs fruits en 1991. Un nombre record de 186 783 ménages ont bénéficié de l'assurance-prêt hypothécaire LNH, dont 12,5 p. 100 dans les petites villes et régions rurales du Canada. En outre, le Fonds d'assurance hypothécaire est demeuré solvable en 1991. Les titres hypothécaires ont également connu une année record : les émissions ont atteint 3,2 milliards de dollars, 1,1 milliard de plus que prévu. Le total des ventes depuis le lancement de titres dépasse les 8,4 milliards de dollars, dont 2,7 milliards ont servi au renouvellement de prêts hypothécaires consentis pour des logements sociaux. Par ailleurs, le renouvellement par appel d'offres des prêts hypothécaires de logement social a permis d'économiser, en subventions fédérales, plus de 150 millions de dollars. Voilà qui montre qu'on peut réduire les dépenses du gouvernement sans pour autant mettre en péril la qualité des programmes sociaux.

La responsabilité d'un organisme public, vis-à-vis des contribuables, peut être considérée sous divers angles. La SCHL s'est toujours efforcée de rendre ses programmes efficaces et de remettre ses bénéfices à la collectivité, ce qui ne l'a pas empêchée de voir dans l'avancement de ses connaissances une ressource stratégique et de s'engager dans des partenariats dont elle partage non seulement les coûts, mais aussi les avantages. En 1991, par exemple, la Société a créé le Centre canadien du partenariat public-privé. Cet organisme, doté d'un conseil consultatif formé de représentants de l'industrie, des milieux financiers et des divers groupes d'intérêts, est chargé de favoriser la réalisation de logements abordables au Canada.

La SCHL compte parmi les chefs de file mondiaux dans le domaine de la recherche sur le logement et elle emploie un large éventail de moyens pour diffuser les connaissances qu'elle acquiert. Par ses initiatives de recherche, de démonstration, d'élaboration de politiques et de diffusion de l'information, la Société contribue à améliorer les conditions de vie et de logement de la population de même que la situation du marché. Elle estime que le dynamisme et la capacité d'adaptation du secteur de l'habitation dépendent largement du perfectionnement des compétences, de l'avancement des technologies de la construction, de l'accessibilité immédiate des données relatives au marché et de la diffusion des résultats de la recherche. Le Comité national de recherche sur le logement, créé et présidé par la SCHL, coordonne actuellement les activités de recherche à l'échelle nationale. Il veille à ce que l'établissement des priorités et l'affectation des ressources transcendent les limites provinciales, de manière que les projets de recherche profitent à l'ensemble du pays.

The housing needs of such special-needs groups as seniors and people with disabilities has continually been a focus in CMHC program design and delivery. Our involvement in assisting Canadians with disabilities through the Residential Rehabilitation Assistance Program was landmark. Now, through the new Housing Assistance for Seniors Independence Program, seniors with disabilities will be increasingly able to remain in their homes and enjoy the independence we all value so much. While reliance on our social safety net is one of the basic principles in our mutually-supportive society, self-sufficiency from the social safety net is one of our continuing goals.

In 1991, CMHC continued to identify innovative options for housing the increasing seniors population, while examining other challenging issues such as improving housing affordability within our urban centres. We also explored issues that have emerged as important items on the public agenda, such as sustainable development and domestic violence.

CMHC has always been a forward-looking organization. This is in part the result of our role in one of Canada's basic-needs sector. But it is also the result of the dynamics of our work force. The CMHC team represents a reservoir of expertise and good will—always ready to rise to the challenge and go the extra mile critical to reaching our goals. In 1991, CMHC staff once again proved that challenge can be synonymous with motivation, problem-solving with commitment. I thank our staff for their unflagging dedication to our business of helping to house Canadians.

As we enter a new era in our country's evolution, CMHC must remain ready to respond to new challenges, and be prepared to measure our effectiveness in a climate of fiscal restraint. All public and quasi-public bodies will face similar challenges, as we strive for unity and understanding amidst global challenges of market competitiveness, environmental well-being, and cultural recognition. As Canada's housing agency, CMHC will continue to lead Canadians in our pursuit of quality living environments, and toward a recognition that the measure of such quality not only benefits but requires the participation of us all.

Dans la conception et l'application de ses programmes, la SCHL a toujours tenu compte des besoins particuliers de certains groupes de la population, notamment des aînés et des personnes handicapées. Sa décision d'aider les personnes handicapées, par l'intermédiaire du Programme d'aide à la remise en état des logements, avait d'ailleurs marqué une étape importante à cet égard. Désormais, grâce au programme Logements adaptés : aînés autonomes, les aînés handicapés pourront, de plus en plus, continuer à vivre dans leur logement et conserver cet avantage précieux qu'est l'autonomie. Bien que la sécurité sociale soit un élément essentiel dans une société qui souscrit à des valeurs d'entraide, l'autonomie individuelle demeure un objectif primordial.

En 1991, la SCHL a continué de chercher des solutions novatrices au problème toujours plus aigu du logement des personnes handicapées, à celui de l'abordabilité du logement dans les centres urbains et à d'autres, tout aussi ardu. Elle s'est également penchée sur d'importantes questions d'actualité telles que le développement durable et la violence en milieu familial.

La SCHL a toujours été tournée vers l'avenir. Cela s'explique par son mandat social, bien sûr, mais aussi par le dynamisme de ses employés compétents et dévoués, toujours prêts à donner le meilleur d'eux-mêmes pour atteindre les objectifs qu'elle se fixe. Une fois encore en 1991, le personnel de la SCHL a montré que les défis peuvent être source de motivation et que la détermination vient à bout des difficultés. Je tiens à remercier tous les employés de la Société, dont l'infatigable dévouement contribue à l'amélioration des conditions de vie des Canadiens.

Au seuil d'une nouvelle étape de l'histoire de notre pays, la SCHL doit pouvoir relever de nouveaux défis et demeurer efficace malgré les restrictions budgétaires. Tous les organismes publics et parapublics devront s'adapter aux réalités nouvelles d'une société en évolution, en quête d'unité et de compréhension face aux défis que représentent la concurrence, la protection de l'environnement et la reconnaissance culturelle. À titre d'agence fédérale de l'habitation, la SCHL continuera d'aider les Canadiens à se donner une qualité de vie à la mesure de leurs aspirations, mais surtout de leurs efforts.

Le Président,



E.A. Fichel
President

Contents

	Page
1991 Highlights.....	6
Supporting Housing Markets.....	8
Helping Needy Households	14
Promoting Good Living Environments.....	22
Managing CMHC Effectively.....	32
Financial Performance by Business Line	36
Board of Directors and Principal Officers	38
Financial Statements.....	39

Table des matières

	Page
Faits saillants de 1991 ...	6
Soutenir le marché de l'habitation	8
Aider les ménages démunis	14
Promouvoir un cadre de vie de qualité	22
Gérer la SCHL efficacement	32
Résultats financiers par secteur d'activité	36
Conseil d'administration et principaux dirigeants	38
États financiers	39



CMHC has continued to pursue the re-development of such under-utilized real estate holdings as Kitsilano in Vancouver, where work continued in 1991 ahead of schedule. CMHC currently administers 2 360 hectares of Corporation- and partnership-owned land.



En 1991, la SCHL a poursuivi le réaménagement d'une propriété immobilière sous-utilisée située dans le quartier Kitsilano, à Vancouver, et les travaux avancent plus rapidement que prévu. La SCHL administre actuellement 2 360 hectares de terrain qu'elle possède seule ou en association.

1991 Highlights

- Some 650 000 disadvantaged households were helped under federal-provincial/territorial social housing programs.
- Changes to the Rural and Native Housing Program were approved. Community involvement and a self-build approach will now play a key role in program delivery.
- CMHC continued its proactive response to special-needs groups. The initiation of Project Next Step will guarantee victims of domestic violence transitional housing before they re-enter the housing market, while a \$13.2 million grant will be used for barrier-free research and the Home Adaptation for Seniors Independence Program.
- A record number of 186 783 households were insured through NHA Mortgage Loan Insurance, which ensures equal access to mortgage financing across Canada. New commitments totalled \$15.3 billion, bringing total insurance in force to \$58.3 billion.
- Mortgage-backed Securities had another record year, with \$3.2 billion in issues—a 52 percent increase over last year. Total sales since 1987 topped \$8.4 billion—32 percent for social housing mortgage renewals alone.

Faits saillants de 1991

- Quelque 650 000 ménages défavorisés ont bénéficié de l'aide des programmes fédéraux-provinciaux/territoriaux de logement social.
- Des changements au Programme de logement pour les ruraux et les autochtones ont été approuvés. La participation des collectivités et l'autoconstruction prendront désormais une place importante dans la mise en œuvre du programme.
- La SCHL a pris, cette année encore, des initiatives visant de nombreux groupes à besoins spéciaux. Elle a créé le programme L'étape suivante pour assurer aux victimes de violence domestique un hébergement temporaire, jusqu'à ce qu'elles se relogent elles-mêmes; elle a déboursé une somme de 13,2 millions de dollars pour de la recherche sur les logements sans obstacle et pour le programme Logements adaptés : aînés autonomes.
- Un nombre record de 186 783 ménages ont bénéficié de l'assurance-prêt hypothécaire LNH, qui permet un accès égal au crédit hypothécaire dans tout le Canada. Les prêts assurés en 1991 représentent la somme totale de 15,3 milliards de dollars, ce qui porte à 58,3 milliards la valeur globale de l'assurance en vigueur.
- Les titres hypothécaires ont connu une autre année record en 1991 : les émissions ont atteint 3,2 milliards de dollars, 52 p. 100 de plus que l'an passé. Le total des ventes depuis 1987 dépasse maintenant 8,4 milliards de dollars, 32 p. 100 de cette somme représentant des renouvellements de prêts hypothécaires consentis pour des logements sociaux.

960 loans were renewed under the Competitive Financing Renewal Process, resulting in \$54.9 million in federal subsidy savings. The process is designed to ensure the lowest interest rates possible on insured non-profit and co-operative housing loans.

Sustainable community development is entrenched in CMHC research activities. We sponsored a Healthy Housing Design Competition, and issued a challenge to the residential construction industry to reduce construction wastes.

CMHC ensures its land portfolio is developed in a cost-effective and socially-responsive manner. One example of new land management initiatives is Benny Farm in Montreal. The new master plan involved extensive ongoing consultation with residents, the municipal government, and the community.

- 960 prêts hypothécaires ont été renouvelés par appel d'offres, ce qui a fait économiser 54,9 millions de dollars en subventions fédérales. Ce mode de renouvellement vise à obtenir les plus bas taux d'intérêt possible pour les prêts assurés finançant les logements coopératifs et sans but lucratif.
- Le développement durable des collectivités est au cœur des activités de recherche de la SCHL. Nous avons lancé un concours de modèles de maisons saines et mis les entreprises du bâtiment résidentiel au défi de réduire les déchets de construction.
- La SCHL veille à aménager les terrains qu'elle possède d'une manière efficace et en tenant compte des besoins sociaux. Benny Farm, à Montréal, est un exemple d'initiative nouvelle en matière de gestion foncière. Le nouveau plan d'ensemble a été dressé en étroite collaboration avec les occupants, les autorités municipales et la collectivité.





Supporting
Housing Markets

Soutenir le marché
de l'habitation

The federal involvement in housing dates back more than 70 years, when an Order-in-Council under the War Measures Act of 1918 appropriated \$25 million in loans to the provinces for the construction of moderate housing.



Le gouvernement fédéral joue un rôle dans le secteur de l'habitation depuis plus de 70 ans. À l'époque, il avait par un décret pris en application de la Loi sur les mesures de guerre de 1918, accordé aux provinces des prêts totalisant 25 millions de dollars, destinés à la construction de logements modestes.

The private housing market is that portion of the housing market through which Canadians have access to housing, both rental and home ownership, using their own means, without financial assistance from government. Since the National Housing Acts of 1938 and 1944 revolutionized traditional lending patterns, CMHC has provided leadership by facilitating a stable private housing market through the provision of higher ratio loans, longer-term mortgages, and loan guarantees. Today, roughly 80 percent of Canadians' housing needs are met through the private housing market.

A stable private housing market contributes to a healthier economy, more prosperous building and real estate industries, more accessible and affordable housing, and improved housing quality. CMHC meets the goal of market stability by developing and implementing innovative financial mechanisms and administering its loan and investment portfolio in accordance with federal objectives. CMHC also ensures equal access to mortgage financing by providing mortgage loan insurance in both urban and rural locations, and by acting as a lender of last resort in areas where private lending institutions are unwilling or unable to extend mortgage funds.

Three challenges currently face CMHC in its efforts to support housing markets: encouraging an adequate supply of affordable housing across the country, promoting greater stability and security within the context of economic change, and helping housing markets adjust to shifts in demand.

The programs, instruments, and activities described on the following pages report on how CMHC is addressing these challenges.

Le marché de l'habitation est le lieu où les Canadiens louent ou achètent un logement au moyen de leurs propres ressources, sans l'aide financière de l'État. Depuis que les lois nationales sur l'habitation de 1938 et 1944 ont modifié en profondeur les règles du crédit, la SCHL joue un rôle de premier plan dans la stabilisation de ce marché grâce aux garanties qu'elle offre pour le crédit hypothécaire et grâce aux rapports prêt-valeur plus élevés et aux prêts à plus long terme qu'elle rend possibles. Aujourd'hui, le marché de l'habitation répond à environ 80 p. 100 des besoins en logement des Canadiens.

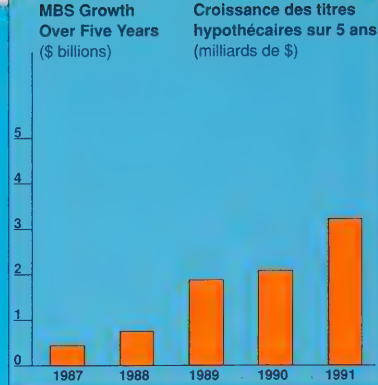
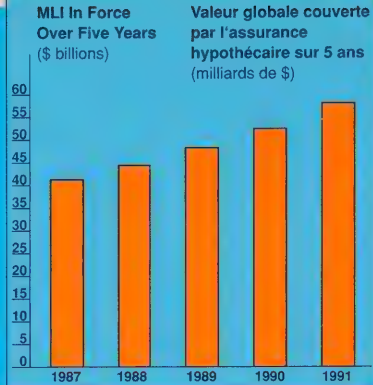
Un marché de l'habitation stable contribue à rendre l'économie plus saine, le bâtiment et le secteur immobilier plus prospères, et les logements plus faciles à trouver, plus abordables et de meilleure qualité. Pour favoriser la stabilité, la SCHL conçoit et met en œuvre de nouveaux mécanismes financiers et gère son portefeuille d'investissements conformément aux objectifs fédéraux. La SCHL assure aussi un accès égal au crédit hypothécaire en offrant son assurance-prêt tant dans les régions rurales qu'au sein des centres urbains et en jouant le rôle de prêteur de dernier recours là où les établissements de crédit ne prêtent ou ne peuvent prêter sur hypothèque.

Dans ses efforts pour soutenir le marché de l'habitation, la SCHL vise actuellement trois objectifs :

- faciliter une offre adéquate de logements abordables dans tout le pays;
- favoriser une stabilité et une sécurité accrues dans un contexte de changements économiques;
- aider le marché de l'habitation à s'adapter à l'évolution de la demande.

Les programmes, les activités et les instruments décrits dans les pages suivantes montrent comment la SCHL s'efforce d'atteindre ces objectifs.

CMHC helped house over 186 000 households through Mortgage Loan Insurance in 1991—a record year for the program. Mortgage-backed Securities also had a record year. Since 1987, over \$8.4 billion worth of securities have been sold.



Grâce à l'assurance-prêt hypothécaire, la SCHL a aidé plus de 186 000 ménages à se loger en 1991, un record jamais atteint depuis la création du programme. Les titres hypothécaires ont aussi connu une année record et le total des ventes, depuis 1987, dépasse maintenant 8,4 milliards de dollars.

Mortgage Loan Insurance

CMHC helped house over 186 000 households through Mortgage Loan Insurance in 1991, attaining a new record level. Over 23 000 of the insured loans benefited small towns and rural Canada, which is consistent with CMHC's public policy role and the Mortgage Insurance Fund's equal access mandate.

CMHC continues to work with its partners to provide access to home ownership and affordable housing. Federal-provincial/territorial agreements with British Columbia, Alberta, New Brunswick and Yukon supported the delivery of 5 682 units in 1991. A total of 30 000 units will be built as a result of the Homes Now (Phase II) and P10 000 agreements with Ontario.

New insurance commitments totalled \$15.3 billion in 1991, a 55 percent increase over last year. Total insurance in force increased from \$52.8 billion to \$58.3 billion.

CMHC continued throughout 1991 to provide leadership in the mortgage lending industry and promote underwriting excellence through the Underwriting Skills Training Centre. Over 650 participants representing 54 different lenders were trained throughout the year.

A consultation process was initiated to help develop financial solutions, through Mortgage Loan Insurance, to the challenges presented by the growing seniors population. The Corporation is reviewing its Mortgage Loan Insurance policy to deal appropriately with environmental hazards.

Assurance-prêt hypothécaire

En 1991, la SCHL a aidé à loger plus de 186 000 ménages grâce à son assurance hypothécaire, total qui constitue un nouveau record. Plus de 23 000 de ces prêts assurés touchent de petites villes et des régions rurales, ce qui est conforme à la mission sociale de la SCHL et à l'objectif d'accessibilité égale visé par le Fonds d'assurance hypothécaire.

La SCHL continue de s'employer, avec ses partenaires, à faciliter l'accès à la propriété et l'accès à des logements abordables. Les ententes fédérales-provinciales/territoriales conclues avec la Colombie-Britannique, l'Alberta, le Nouveau-Brunswick et le Yukon ont permis la réalisation de 5 682 logements en 1991. Les accords conclus avec l'Ontario dans le cadre des programmes Maisons pour de bon (phase II) et P10 000 aboutiront à la construction de 30 000 logements.

Les prêts assurés en 1991 représentent la somme totale de 15,3 milliards de dollars, 55 p. 100 de plus que l'an passé. La valeur globale couverte par l'assurance est passée de 52,8 à 58,3 milliards de dollars.

En 1991, la SCHL a continué de montrer la voie au secteur du crédit hypothécaire et de promouvoir l'excellence en matière d'assurance grâce au Centre de formation en souscription. Cette année, plus de 650 personnes, provenant de 54 établissements de crédit, sont venues s'y former.

Consciente des problèmes que pose l'accroissement du nombre des aînés, la Société a amorcé une consultation en vue d'aider à trouver des solutions financières faisant appel à l'assurance hypothécaire. Elle est aussi en train de revoir ses règles d'assurance hypothécaire pour prendre en compte les risques environnementaux.

Mortgage Insurance Fund

The Mortgage Insurance Fund's solvency was maintained in 1991. Total claims paid totalled \$161.3 million, in line with the plan of \$164.9 million. This total—an increase of 65 percent over the \$97.8 million paid in 1990—reflects the economic recession experienced during 1991. A total of 3 134 claims were paid on 4 387 units in 1991, compared to 1 408 claims on 3 496 units in 1990.

As a result of borrower default, the fund acquired 2 178 units in 1991, compared to 1 889 in 1990. Through CMHC's property management function, 2 666 units were sold for \$78.2 million, compared to 3 263 units for \$67.7 million in 1990. Despite economic conditions, the average proceeds per unit increased by 39 percent over 1990.

The inventory of units at year's end was 4 289 compared to 4 781 in 1990. The current portfolio, which is the lowest since 1977, is located mainly in Alberta and Saskatchewan. As a result of difficult economic conditions, mortgage arrears in the Fund's portfolio reflected a steady increase throughout 1991.

Fonds d'assurance hypothécaire

Le Fonds d'assurance hypothécaire est demeuré solvable en 1991. Les indemnités payées atteignent la somme de 161,3 millions de dollars, ce qui est en deçà des 164,9 millions du plan. Ce total, supérieur de 65 p. 100 aux 97,8 millions de dollars de 1990, reflète la récession économique de 1991. En 1991, 3 134 demandes de règlement ont été acquittées sur 4 387 logements, comparativement à 1 408 sur 3 496 logements en 1990.

Par suite de manquements aux obligations hypothécaires, le Fonds a acquis 2 178 logements en 1991, comparativement à 1 889 en 1990. Par l'entremise de la fonction de gestion immobilière de la SCHL, 2 666 logements ont été vendus et ont produit 78,2 millions de dollars, comparativement à 3 263 habitations vendues en 1990 pour un produit de 67,7 millions. En dépit de la situation économique, le produit moyen par logement vendu a augmenté de 39 p. 100 par rapport à 1990.

L'avoir immobilier restant à la fin de l'année se composait de 4 289 logements, contre 4 781 en 1990; il est à son plus faible niveau depuis 1977. La plupart de ces habitations se trouvent en Alberta et en Saskatchewan. En raison de la situation économique difficile, l'arriéré hypothécaire du portefeuille immobilier a augmenté constamment tout au long de 1991.



CMHC is a partner with both territories and most provinces in the delivery of social housing programs. Partnerships are becoming increasingly important, as demonstrated by the new Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing.



La SCHL s'associe aux deux territoires et à la plupart des provinces pour la mise en œuvre des programmes de logement social. Comme le montre la création du Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation, les partenariats prennent de plus en plus d'importance.

Mortgage-backed Securities

The Mortgage-backed Securities Program had another record year in 1991, with \$3.2 billion in issues. This total was well over the \$2.1 billion target, and is a 52 percent increase over 1990. Total sales since the inception of the program in 1987 now total \$8.4 billion. The dramatic increases were greatly influenced by interest rate declines late in the year. There has also been a small increase in the value of mortgage loans with terms of five years or more.

Mortgage-backed Securities continued to facilitate a reduction in social housing subsidies paid by the federal government. In 1991, social housing issues totalled \$1.2 billion. Since the inception of the program, \$2.7 billion of funds for social housing mortgage renewals have been raised through Mortgage-backed Securities.

Federal Cooperative Housing Program

The Federal Cooperative Housing Program enables non-profit housing co-operatives to finance up to 100 percent of their project's eligible capital costs through CMHC-insured Index-linked Mortgages (ILM). CMHC provides annual assistance to bridge the gap between operating costs and project revenues.

In 1991, \$5.5 million in assistance was committed to the development of 1 785 units. This involved \$164.8 million in ILM financing. The average real rate of interest on these mortgages was 5.38 percent.

Titres hypothécaires LNH

Les titres hypothécaires ont connu une autre année record en 1991 : les émissions ont atteint 3,2 milliards de dollars. Ce chiffre est bien supérieur à la cible de 2,1 milliards de dollars et dépasse de 52 p. 100 celui de 1990. Le total des ventes depuis le lancement des titres en 1987 atteint maintenant 8,4 milliards de dollars. La baisse des taux d'intérêt à la fin de l'année est pour beaucoup dans cette progression spectaculaire. Il y a aussi eu une petite augmentation de la valeur des prêts hypothécaires de cinq ans ou plus.

Les titres hypothécaires continuent de faciliter la réduction des subventions que le gouvernement fédéral verse pour le logement social. En 1991, les émissions fondées sur des blocs de créances de logement social ont atteint 1,2 milliard de dollars. Depuis leur lancement, les titres LNH ont permis de réunir 2,7 milliards de dollars pour le renouvellement des prêts hypothécaires de logement social.

Programme fédéral des coopératives d'habitation

Le Programme fédéral des coopératives d'habitation permet aux coopératives d'habitation sans but lucratif de financer jusqu'à 100 p. 100 de leurs coûts en immobilisations admissibles au moyen d'un prêt hypothécaire indexé (PHI), assuré par la SCHL. La SCHL fournit une aide annuelle qui comble l'écart entre les dépenses et les revenus d'exploitation.

En 1991, la SCHL a engagé 5,5 millions de dollars d'aide pour la réalisation de 1 785 logements. Cela représente, au total, 164,8 millions de dollars en PHI. Le taux d'intérêt de ces prêts était en moyenne de 5,38 p. 100.

Asset Administration

The total market housing portfolio currently under administration consists of loans and investments with a total value of \$1.1 billion. In 1991, the mortgage portfolio generated \$99.4 million in revenue, compared to \$124.7 million in 1990.

Administration de l'actif

Le portefeuille du logement du marché actuellement géré se compose de prêts et d'investissements dont la valeur totale atteint 1,1 milliard de dollars. En 1991, les prêts ont produit un revenu de 99,4 millions de dollars contre 124,7 millions en 1990.



A sepia-toned photograph of a street scene. In the foreground, a utility pole with cross-arms and wires stands on the left. Several vintage cars from the 1930s or 40s are parked along the street. In the background, there are multi-story brick buildings. The overall tone is historical and nostalgic.

Helping
Needy Households

Aider les
ménages démunis

The Dominion Housing Act of 1935 recognized that housing and the economy are inextricably linked. Today, we have begun to realize that economy and the environment must be linked for the survival of the planet.



La Loi fédérale du logement de 1935 reconnaissait que l'habitation et l'économie sont inextricablement liées. Aujourd'hui, on commence à prendre conscience qu'il est indispensable de lier économie et environnement afin d'assurer la survie de la planète.

ousing is the single largest expenditure in a family's budget. As such, millions of needy Canadians—the working poor, native Canadians, single-parent households, victims of domestic violence, seniors, people living in remote areas, immigrants, refugees, people with disabilities—are unable to obtain affordable, suitable, and adequate shelter in the private market without depending on Canada's social safety net.

CMHC works together with the territories and most provinces to deliver social housing programs, and to manage the nation's stock of social housing units. Under joint federal-provincial/territorial agreements, which ensure that the needs of social housing clients are addressed, provinces and territories share at least 25 percent of program costs.

Four key challenges currently face CMHC in its efforts to help house needy households: making sure that federal housing objectives and accountability requirements are met under federal-provincial/territorial social housing arrangements; ensuring that financial resources are targeted to housing needs and that social housing plays its proper role in Canada's social safety net; achieving greater cost-effectiveness so that more can be done within available budgets; and protecting the existing housing stock so that it can continue to be a resource in serving and improving the quality of life of needy households.

The programs and activities described on the following pages demonstrate CMHC's long-standing commitment to housing needy Canadian households, taking affirmative action for special-needs groups, and administering projects in a cost-effective manner.

Le logement est la plus grosse dépense du budget familial. Des millions de Canadiens démunis — petits salariés, autochtones, familles monoparentales, victimes de violence domestique, aînés, personnes vivant dans des régions éloignées, immigrants, réfugiés, handicapés — ne peuvent trouver dans le marché de l'habitation un logement de taille et de qualité convenables, à la portée de leur bourse, sans recourir au filet de sécurité sociale de l'État.

La SCHL travaille en association avec les territoires et la plupart des provinces à mettre en œuvre des programmes de logement social et à gérer le parc canadien de logements sociaux. Cette association se concrétise dans des ententes fédérales-provinciales/territoriales portant sur la mise en œuvre de programmes adaptés aux besoins des clients du logement social, dont 25 p. 100 des coûts sont assumés par les provinces ou territoires.

Dans ses efforts pour aider à loger les ménages démunis, la SCHL est actuellement confrontée à quatre grandes difficultés :

- veiller à ce que les objectifs fédéraux en matière de logement soient atteints et à ce que les exigences de reddition de compte soient remplies dans l'exécution des accords fédéraux-provinciaux/territoriaux de logement social;
- veiller à ce que les ressources financières soient canalisées vers ceux qui en ont besoin et à ce que le logement social joue le rôle qui lui revient dans le filet de sécurité sociale du pays;
- atteindre une plus grande efficacité afin de faire plus avec les fonds disponibles;
- protéger le parc actuel pour qu'il demeure une ressource capable de répondre aux besoins des ménages démunis et d'améliorer leur qualité de vie.

Les programmes et les activités décrits dans les pages suivantes témoignent des efforts de longue date de la SCHL pour loger les ménages démunis, répondre aux besoins spéciaux et administrer des ensembles résidentiels d'une manière efficace.

Rural and native housing programs, both on reserve and off, have continually evolved to meet changing needs. One program's self-build component, where participants provide the labour for the construction of their homes, shows how government support and personal commitment can be combined to achieve fiscal responsibility.



Le programme de logement pour les ruraux et les autochtones vivant à l'intérieur ou à l'extérieur des réserves a été modifié régulièrement pour tenir compte de l'évolution des besoins. L'autoconstruction, un des volets de ce programme, permet aux participants de bâtir eux-mêmes leur maison. Voilà comment on peut combiner aide gouvernementale et engagement personnel pour maîtriser les dépenses.

Non-Profit Housing Program

The Non-Profit Housing Program provides private and public non-profit organizations and non-profit co-operatives with subsidy assistance for housing projects that rent to households in need on a rent-to-income basis. Subsidies are equal to the difference between allowable operating costs and revenue. As a result of 1991 commitments, 8 679 additional housing units will be eligible for assistance.

Urban Native Non-Profit Housing Program

The Urban Native Non-Profit Housing Program is similar to the Non-Profit Housing Program but provides its subsidy assistance to native-sponsored non-profit housing organizations in order to house native households in urban areas. As a result of 1991 commitments, 883 additional housing units will be provided.

On-Reserve Non-Profit Housing Program

The On-Reserve Non-Profit Housing Program provides assistance to Indian bands to cover a substantial portion of amortization and operating costs incurred for non-profit projects on reserves. The program is operated in conjunction with Indian and Northern Affairs Canada. As a result of 1991 commitments, 1 816 additional housing units will be created on reserves.

Programme de logement sans but lucratif

Ce programme offre à des sociétés sans but lucratif publiques ou privées et à des coopératives d'habitation sans but lucratif des subventions pour des ensembles de logements loués à des ménages démunis selon le principe du loyer proportionné au revenu. La subvention comble l'écart entre les recettes et les frais d'exploitation admissibles. Par suite des engagements pris en 1991, 8 679 logements additionnels pourront bénéficier de l'aide de ce programme.

Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain

Ce programme est semblable au Programme de logement sans but lucratif, mais offre des subventions aux associations à but non lucratif, parrainées par des autochtones, ayant pour objet de loger ceux d'entre eux qui vivent dans les centres urbains. Par suite des engagements pris en 1991, 883 logements additionnels seront fournis.

Programme de logement sans but lucratif dans les réserves

Par ce programme, la SCHL offre aux bandes indiennes une aide destinée à compenser une fraction substantielle des dépenses d'amortissement et d'exploitation que leur occasionnent les logements sans but lucratif dans les réserves. Ce programme est mis en œuvre conjointement avec le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par suite des engagements pris en 1991, 1 816 logements seront créés dans les réserves.

Rent Supplement Program

The Rent Supplement Program provides subsidy assistance to private landlords that offer their units to households in need and for up to 50 percent of units in federal co-operative housing projects. Rental assistance is provided to households in need and is based on a rent-to-income scale with the assistance covering the difference between the rent that the household can pay and the unit's market rent. As a result of 1991 commitments, 2 188 additional units will be made available.

Availability under the program has been extended to the pre-1986 Social Housing stock to facilitate needy households in these projects. In addition, the number of units in federal co-operative housing projects that can be assisted under the program has been increased.

Rural and Native Housing Program

The Rural and Native Housing Program provides subsidized housing on a home ownership, lease-to-own, or rental basis for households in rural areas with populations under 2 500. Nationally, 50 percent of program activity is targeted to off-reserve native households in need. Financial assistance is equal to the difference between the unit's carrying charges (for home ownership) or operating costs (for renters) and the monthly payment made by the household, which is established on a payment-to-income scale. As a result of 1991 commitments, 1 766 housing units will be provided. The 50 percent off-reserve native target for 1991 was met.

Programme de supplément de loyer

Ce programme accorde des subventions aux propriétaires bailleurs privés offrant leurs logements à des ménages démunis, de même qu'aux coopératives fédérales, pour moitié, maximum, de leurs habitations. Une aide locative est fournie aux ménages dans le besoin. À l'échelle de loyers proportionnés au revenu, cette aide couvre la différence entre ce que le ménage peut payer et le loyer du marché. Par suite des engagements pris en 1991, 2 188 logements de plus bénéficieront du supplément.

Afin de venir en aide aux ménages démunis qui les occupent, les logements sociaux relevant des programmes antérieurs à 1986 auront désormais droit au supplément de loyer. De plus, on a accru, pour les coopératives, le nombre des logements susceptibles de bénéficier du programme.

Programme de logement pour les ruraux et les autochtones

Ce programme offre aux ménages des régions rurales de moins de 2 500 habitants la possibilité d'accéder à la propriété ou de louer un logement avec ou sans option d'achat. À l'échelle du pays, la moitié de ses ressources est canalisée vers les ménages autochtones démunis vivant hors des réserves. L'aide financière comble la différence entre les frais d'occupation (propriétaires-occupants) ou les frais d'exploitation (propriétaires-bailleurs) et les paiements mensuels des ménages, calculés d'après une échelle de paiements proportionnés aux revenus. Par suite des engagements pris en 1991, 1 766 logements seront fournis. La cible de 50 p. 100 d'autochtones hors réserve a été atteinte en 1991.



Garden suites allow moderate- and low-income seniors to live in close proximity to family members while retaining their independence. CMHC is constantly researching new housing options for the steadily increasing seniors population, as well as for other special-needs groups.



Les pavillons-jardins permettent aux aînés ayant un revenu faible ou modeste d'habiter près de leur famille tout en conservant leur autonomie. La SCHL est constamment à la recherche de nouvelles solutions de logement destinées aux personnes âgées, dont le nombre ne cesse de croître, ainsi qu'aux groupes ayant des besoins spéciaux.

1991 Program Changes

Following extensive consultation with native groups and provinces/territories, changes to the program were announced. Among program improvements are greater community involvement in the delivery, administration, and management of the program, and the introduction of a self-build approach in which participants provide the labour for the construction of their homes. The self-build concept was successfully demonstrated through the Rural and Native Demonstration Program, which ended its five-year term in 1990.

Residential Rehabilitation Assistance Program

Through the Residential Rehabilitation Assistance Program, CMHC makes loans to home-owners and natives on reserve to aid in the repair of substandard housing. Loans for the modification of homes to suit the needs of occupants with disabilities are also available. In 1991, \$112.6 million in forgivable loans was provided to rehabilitate 27 325 dwellings, including 1 901 units on reserves. A total of \$14.6 million was provided to modify 4 055 dwellings for occupants with disabilities.

In 1991, a review of business processes was conducted to ensure cost-effective program administration and delivery. The review will result in a number of simplification measures, including automation of most aspects of the delivery process.

Améliorations apportées au programme en 1991

Après avoir longuement consulté les groupes autochtones ainsi que les provinces et les territoires, la SCHL a apporté des améliorations au programme. Elle a accru la participation des collectivités à son application, à son administration et à sa gestion, et elle y a introduit l'auto-assistance, qui permet aux bénéficiaires de construire eux-mêmes leur logement. L'autoconstruction a été mise à l'essai avec succès dans le Programme de démonstration pour les ruraux et les autochtones, qui a duré cinq ans et s'est terminé en 1990.

Programme d'aide à la remise en état des logements

Pour aider à réparer des logements inférieurs aux normes exigées, la SCHL prête de l'argent aux propriétaires-occupants et aux autochtones vivant dans des réserves. Elle offre aussi des prêts pour des travaux servant à adapter un logement aux besoins d'occupants handicapés. En 1991, la Société a prêté 112,6 millions de dollars pour la rénovation de 27 325 habitations, dont 1 901 se trouvent dans des réserves. Tous ces prêts sont susceptibles de remise. Sur cette somme, 14,6 millions de dollars ont servi à modifier 4 055 logements occupés par des handicapés.

En 1991, on a procédé à un examen des modalités d'administration et d'application du programme pour s'assurer qu'elles sont efficaces. Il en résultera certaines mesures de simplification, notamment l'automatisation de la plupart des tâches d'application.

Emergency Repair Program

The Emergency Repair Program provides assistance to rural households that require emergency repairs for the continued safe occupancy of their homes. Recognizing the significant housing need among rural and remote native households, 80 percent of activity under the program is targeted to native households. In 1991, 3.1 million was committed to repair 1 501 units.

Along with changes to the Rural and Native Housing Program, changes will be made to the Emergency Repair Program. The changes, which are subject to the regulatory approval process, will include a substantial increase in grant amounts and future indexing of grant maximums. Grants to assist households in the Far North with urgent repairs may double as a result of the changes.

Response to Domestic Violence

In response to the problem of domestic violence, CMHC, in conjunction with Health and Welfare Canada, delivers Project Haven. Since the project's inception, 453 bedroom units have been provided across Canada to offer refuge for victims of domestic violence. In 1991, \$11.3 million for 249 units was committed.

As part of Project Next Step, \$20.6 million will be committed over the next four years to produce up to 50 longer-term housing units in an independent setting. These units will allow victims of domestic violence a chance to get back on their feet before re-entering the private or subsidized housing market.

Programme de réparations d'urgence

Ce programme aide financièrement les ménages des régions rurales à effectuer les réparations urgentes nécessaires pour qu'ils puissent continuer d'occuper leur logement en toute sécurité. Son aide est canalisée à 80 p. 100 vers les ménages autochtones, vu l'importance des besoins que présentent ceux d'entre eux qui habitent des régions rurales et éloignées. En 1991, la SCHL a engagé 3,1 millions de dollars pour 1 501 logements.

À l'instar du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, le Programme de réparations d'urgence subira des changements. Ceux-ci, sous réserve de l'approbation des autorités réglementaires, comprendront une augmentation substantielle du montant des subventions et l'indexation de leur maximum. Ces changements iront jusqu'à doubler les subventions accordées aux ménages du Grand Nord.

Réponse à la violence domestique

Comme élément de solution au problème de la violence domestique, la SCHL met en œuvre Opération Refuge, conjointement avec le ministère de la Santé et du Bien-être social. Depuis le début de l'opération, 453 places d'hébergement ont été créées dans tout le pays pour les victimes de violence domestique. En 1991, 11,3 millions de dollars ont été engagés pour 249 places d'hébergement.

Dans le cadre du programme L'étape suivante, la SCHL engagera 20,6 millions de dollars au cours des quatre prochaines années pour produire jusqu'à 250 logements autonomes de plus longue durée. Ces habitations permettront aux victimes de violence domestique de se remettre avant de se chercher un logement subventionné ou du secteur privé.



**CMHC Portfolio
Management Assistance**
**Aide relevant de la gestion
du portefeuille de la SCHL**

Category	No. Units Under Adm. Nombre de logements	Subsidy (\$ millions) Subventions (millions de \$)	Catégorie
Social Housing			Logement social
Public Housing	205 816	515.4	Logement public
Rent Supplement	43 874	37.3	Supplément de loyer
Non-Profit Housing	151 209	574.3	Logement sans but lucratif
Low Rental Housing	121 748	21.7	Logement locatif économique
Cooperative Housing	47 998	167.1	Logement coopératif
On-Reserve Housing	11 498	64.9	Logement dans les réserves
Urban-Native Housing	8 599	42.6	Logement pour les autochtones urbains
Rural and Native Housing	22 401	109.1	Logement pour les ruraux et les autochtones
Rental Residential Rehabilitation Assistance	21 920	5.4	Aide à la remise en état des logements locaux
Market Housing			Logement du marché
Federal Cooperative Housing	12 897	27.2	Coopératives d'habitation fédérales
Total	647 960	1 565.0	Total

Portfolio Management

CMHC is currently involved in the administration of agreements covering 647 960 social and market housing units—approximately 6.7 percent of the nation's total housing stock. In 1991, some \$1.6 billion was provided to assist in the operation of social housing units under administration. Some of these projects are administered by CMHC through non-profit, co-operative, and other sponsors; the balance are administered by the provinces and territories. Such agreements ensure that the portfolio of affordable housing is maintained in satisfactory condition, that it continues to serve its occupants' needs, and that it is operated in a cost-effective manner.

In 1991, CMHC established a group to develop guidelines on how portfolio management staff can deal with projects in difficulty. A series of workshops was organized nationally to obtain feedback from public housing tenants and to discuss greater coordination between federal government programs on assisted housing.

Competitive Financing Renewal Process

The Competitive Financing Renewal Process is designed to ensure that the lowest interest rates possible are achieved on the renewal of insured non-profit and co-operative housing loans held by NHA-approved lenders. The process achieves its goal of reducing federal subsidy costs through a combination of competition and funding from Mortgage-backed Securities social housing issues.

In 1991, 960 loans were renewed, resulting in federal subsidy savings in excess of \$54.9 million over the term of these loans. Since the inception of this process in 1988, 2 674 social housing mortgages have been renewed, resulting in a reduction of more than \$155 million in federal assistance requirements.

Gestion du portefeuille

La SCHL s'occupe actuellement de l'administration d'accords touchant 647 960 logements sociaux et logement du marché, nombre qui représente environ 6,7 p. 100 de l'ensemble du parc résidentiel canadien. En 1991, elle a fourni quelque 1,6 milliard de dollars pour aider à l'exploitation des ensembles de logements sociaux concernés. Elle administre certains d'entre eux par l'intermédiaire de coopératives, d'associations sans but lucratif et d'autres groupes de parrainage; le reste est administré par les provinces et les territoires. Par ces ententes de gestion, elle veille à ce que son parc de logements abordables soit maintenu en bon état, continue de répondre aux besoins des occupants et soit exploité de manière efficiente.

En 1991, la SCHL a chargé un groupe de tracer des lignes directrices montrant au personnel de la gestion du portefeuille comment traiter les ensembles résidentiels aux prises avec des difficultés financières. Elle a aussi organisé dans tout le pays, des ateliers dans le but de connaître l'opinion des occupants des logements publics et de discuter des moyens de mieux coordonner les programmes fédéraux de logement social.

Renouvellement hypothécaire par appel d'offres

Le but du renouvellement hypothécaire par appel d'offres est de faire en sorte que les prêts assurés consentis par les prêteurs agréés de la SCHL pour les logements coopératifs et sans but lucratif soient renouvelés au taux d'intérêt le plus bas possible. Ce mode de renouvellement réussit à réduire les dépenses de subventions fédérales en combinant appel d'offres et financement du logement social au moyen de titres hypothécaires.

En 1991, 960 prêts ont été renouvelés par appel d'offres ce qui a permis au gouvernement fédéral d'économiser plus de 54,9 millions de dollars de subventions pour la durée des prêts en cause. Depuis son instauration en 1988, ce mode de renouvellement a été utilisé pour 2 674 prêts de logement social et a entraîné une diminution des fonds requis par l'aidé fédérale de plus de 155 millions de dollars.

Public Housing Consultation

In 1991 CMHC undertook a national consultation on the Public Housing programs in order to protect, renew, and adapt the existing public housing stock, improve quality of life, and increase tenant participation. The consultation included meetings with provinces/territories, other federal departments, non-governmental organizations, tenants and tenant associations, municipalities, and individuals. Policy development work and recommendations to Cabinet will take place in 1992.

Asset Administration

CMHC's social housing asset portfolio is a source of corporate revenue and comprises loans and investments worth \$6.5 billion. In 1991, the mortgage portfolio generated \$577.8 million in revenue, compared to \$561.9 million in 1990.

Property Administration

CMHC's social housing real estate inventory consisted of 3 412 units at year's end. The majority of these units, whose tenants include veterans and senior citizens, came under CMHC administration at the end of the Second World War. Some of the remaining inventory was acquired as a result of defaults on direct loans. In 1991, 208 units were sold for \$5.9 million according to federal land development and disposal policies.

Consultation sur le logement public

En 1991, la SCHL a mené, dans tout le pays, une consultation sur le logement public afin de déterminer les mesures à prendre pour protéger, renouveler et adapter le parc actuel, améliorer la qualité de vie des occupants et les faire participer davantage à la gestion. Elle a rencontré des responsables provinciaux et territoriaux, des ministères fédéraux, des organisations non gouvernementales, des administrateurs municipaux, des associations de locataires, ainsi que des locataires et d'autres particuliers. Une politique sera élaborée et des recommandations seront présentées au Cabinet en 1992.

Administration de l'actif

L'actif lié au portefeuille de logement social constitue pour la SCHL une source de revenus; il se compose de prêts et d'investissements dont la valeur atteint 6,5 milliards de dollars. En 1991, le portefeuille de prêts a rapporté à la Société 577,8 millions de dollars, comparativement à 561,9 en 1990.

Gestion immobilière

À la fin de l'exercice, la Société était propriétaire de 3 412 logements sociaux. C'est à la fin de la Seconde Guerre mondiale qu'elle a pris en charge la plupart de ces habitations, qui logent des anciens combattants et des personnes âgées. Par ailleurs, un certain nombre de logements ont été acquis par suite de manquements aux obligations liées à des prêts directs. En 1991, la vente de 208 logements, faite conformément aux règles fédérales en matière d'aménagement et de cession de terrains, a produit 5,9 millions de dollars.





Promoting Good
Living Environments

Promouvoir un cadre
de vie de qualité

The end of the Second World War was met with an influx of war veterans searching for homes, and the subsequent 1950s baby boom. Today, rehabilitation initiatives are key to sustainable community developments.



Le retour des anciens combattants, à la fin de la Seconde Guerre mondiale, et l'explosion démographique qui s'ensuivit dans les années 1950 ont entraîné une forte demande en logements. Aujourd'hui, la réhabilitation est cruciale pour le développement durable des collectivités.

At the time of CMHC's inception in 1946, the Corporation was challenged by the housing needs of returning World War Two veterans. In the almost five decades that have since passed, challenges have ranged from the need to rehabilitate the aging housing stock to dealing with affordability in urban centres to integrating sustainable development into the planning of future communities.

CMHC believes that housing in its broader community context is critical to promoting good living environments. In fact, CMHC acknowledges that sustainable community development can only be achieved by emphasizing the importance of social issues when trying to maintain the balance between ecological integrity and economic well-being. Since housing is a determinant of our overall quality of life, issues such as housing affordability and community equity are fundamental to the well-being of our nation.

Promoting good living environments requires that all levels of our society become partners to ensure that as housing needs emerge, viable and cost-effective solutions can be found to even the most complex of challenges. Two key challenges currently face CMHC in its efforts to promote good living environments:

- ensuring that housing and its supporting urban framework combine to produce quality of life in urban environments, and
- developing more effective solutions to the housing problems of Canadians in rural and remote areas.

The activities described on the following pages are evidence of CMHC's pursuit of good living environments for all Canadians.

La SCHL a d'abord été créée, en 1946, pour répondre aux besoins de logement des anciens combattants de la Seconde Guerre mondiale. Et depuis près de 50 ans, elle relève des défis aussi nombreux que variés, comme ceux de la remise en état de logements vieillissants, de l'abordabilité des logements dans les centres urbains et de l'intégration du développement durable à la planification des collectivités de demain.

La SCHL estime que la promotion d'un bon cadre de vie au sein de la collectivité passe nécessairement par l'habitation. On ne peut vraiment parler de développement durable des collectivités que si l'on donne une large place au social dans la préservation de l'équilibre entre l'intégrité écologique et le bien-être économique. Puisque l'habitat est un élément essentiel de notre qualité de vie globale, des points tels que l'abordabilité du logement et l'équité sont indispensables au bien-être du pays.

Pour promouvoir un cadre de vie de qualité, tous les échelons de la société doivent s'unir dans la recherche de solutions viables et efficaces aux problèmes de logement, complexes soient-ils. Dans ses efforts en ce sens, la SCHL a deux grands défis à relever :

- veiller à ce que l'habitation et son cadre d'aménagement assurent la qualité de la vie dans les villes;
- trouver des solutions plus adéquates aux problèmes de logement des régions rurales et éloignées.

Les activités décrites ci-après démontrent bien que la SCHL travaille inlassablement à procurer un cadre de vie de qualité à tous les Canadiens.

During World War II, not only labour but materials for new housing were scarce. Today, the search for environmentally-safe building materials is a focus of CMHC research and development initiatives.



Durant la Seconde Guerre mondiale, la main-d'œuvre, mais aussi les matériaux de construction étaient rares. Aujourd'hui, les activités de la SCHL dans le domaine de la recherche et du développement sont axées sur la découverte de matériaux de construction écologiques.

Expertise as Our Guide...

CMHC is recognized as a world leader in housing expertise. This achievement is the result of intensive research and development activities, the sharing and communication of knowledge, and the pursuit of fair and equitable housing policy.

Initiatives in 1991 responded to the current and future housing needs of all Canadians, including those living in rural and remote areas, those with special housing needs, and those living in urban centres where housing affordability is a problem. Key to all initiatives is the need to ensure that sustainable community development penetrates not only our plans but our activities.

...to Studies, Consultations, Demonstrations

- Nine of ten houses were completed in the Whitney Pier Self-help Study, which focuses on how lower-income people can help themselves to achieve home ownership without extensive government assistance.
- To ensure that housing assistance is used effectively, the Centre for Future Studies in Housing and Living Environments examined emerging directions in Canada's social safety net, potential roles for housing policy, and sustainable development in its urban context.
- CMHC co-sponsored the Montreal Architectural Competition, in which Canadian architects submitted designs representing the themes of affordable housing for young families, housing for families with older children or young adults, and housing used also as a place of business.

Une compétence qui nous guide...

Si la SCHL est mondialement reconnue pour sa compétence en habitation, elle le doit à ses activités intensives de recherche et de développement, au partage et à la communication de son savoir et au souci de l'équité dans sa politique du logement.

En 1991, des initiatives ont été prises pour répondre aux besoins de logement actuels et futurs de tous les Canadiens, notamment ceux des régions rurales et éloignées, ceux qui ont des besoins spéciaux et ceux qui vivent dans des centres urbains aux prises avec un problème d'abordabilité des logements. Dans nos plans comme dans nos activités, nous tâchons de garder constamment à l'esprit l'objectif du développement durable.

...dans nos études, consultations et démonstrations

- Neuf des dix maisons prévues dans l'étude de Whitney Pier sur l'autoconstruction, c'est-à-dire sur le travail que les personnes à faible revenu peuvent accomplir elles-mêmes pour accéder à la propriété sans aide massive de l'état, sont achevées.
- Afin d'assurer une utilisation judicieuse de l'aide au logement, le Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie a examiné les tendances nouvelles du filet de sécurité sociale au Canada, les rôles éventuels de la politique du logement et les incidences urbaines du développement durable.
- La SCHL a coparrainé le Concours d'architecture de Montréal, lors duquel des architectes canadiens ont présenté des concepts de logement abordable pour les jeunes familles, de logement pour les familles comptant des enfants plus âgés ou de jeunes adultes, et de logement aussi utilisé à des fins commerciales.

Research was undertaken on a wide range of technical and socio-economic issues including indoor air quality, sustainable development and housing, and the needs of special groups such as people with disabilities and seniors. This research has led to improvements in building practices, new ways that housing can help achieve environmental objectives, and a better understanding of the housing needs of Canadians.

to Evaluations, Seminars, Conferences

As a follow-up to the 1988 seniors' conference in Halifax and 12 subsequent provincial/territorial conferences in 1990, a conference on seniors' housing in northern and remote communities was held in Yellowknife. Participants identified the most important issues faced by seniors living in these communities and discussed a range of practical solutions that will help the public, private, and non-profit sectors meet their needs.

Over 600 individuals and firms attended seminars and symposiums aimed at improving the quality and durability of housing through development of improved air barriers, rain screens, and sound separations in high-rise buildings.

In co-operation with the Greater Toronto Home Builders' Association and the Ontario Ministry of the Environment, CMHC promoted sustainable development through seminars in 30 communities and a challenge to the residential construction industry to reduce construction wastes.

- Des recherches ont porté sur un large éventail de sujets techniques et socio-économiques, dont la qualité de l'habitation, le développement durable et l'habitation, et les besoins des groupes spéciaux tels que les personnes handicapées et les aînés. Elles ont abouti à l'amélioration des pratiques de construction, à de nouveaux moyens de réaliser les objectifs environnementaux du logement et à une meilleure compréhension des besoins de logement des Canadiens.

...dans nos évaluations, séminaires et conférences

- Faisant suite à la conférence de 1988 tenue à Halifax et aux 12 conférences provinciales ou territoriales de 1990 sur le logement pour les personnes âgées, une conférence sur le logement des aînés du Nord et des collectivités éloignées s'est déroulée à Yellowknife. Les participants ont cerné les problèmes les plus sérieux vécus par les aînés de ces collectivités et ont débattu diverses solutions pratiques pour aider les secteurs public, privé et sans but lucratif à répondre à leurs besoins.
- Plus de 600 particuliers et représentants d'entreprises ont assisté à des séminaires et des colloques visant à accroître la qualité et la durabilité des logements par une meilleure protection des tours d'habitation contre le bruit, la pluie et les infiltrations d'air.
- S'unissant à l'Association des constructeurs d'habitations de l'agglomération de Toronto et au ministère de l'Environnement de l'Ontario, la SCHL s'est faite l'apôtre du développement durable par des séminaires tenus dans 30 localités et par une invitation à l'industrie de la construction résidentielle à réduire ses déchets.



- To promote technologies that encourage healthier home environments, workshops on combustion spillage were held with provincial utility companies across the country. Service technicians have now been trained to recognize and provide solutions, using tools developed by CMHC research, to spillage problems.
- Evaluations were initiated on Project Haven, on the Urban Native Housing Program, and in the areas of research, information, and communications.

...to Scholarships, Awards, Grants

- The CMHC Scholarship Program, which supports the development of housing and community planning expertise, awarded 25 new scholarships and offered renewals to 50 students who are continuing or completing their degrees.
- Twelve projects were selected for funding under the Affordability and Choice Today (ACT) Program, which aims at identifying innovative changes that can be made to regulations that will lead to the development of more affordable housing.
- A *Healthy Housing Design Competition* was initiated to demonstrate how Canadian housing can be designed according to the principles of sustainable development.
- The External Research Program, which assists private and independent researchers investigate housing questions, selected 20 new projects for funding. Subjects included flexible and special-use housing, building technology, residential environmental and safety concerns, and impediments to affordable housing.
- Thirty-seven suggestions were accepted for the Job-site Innovator Awards Program. The program is aimed at improving building techniques to improve housing quality and affordability.

National Housing Research Committee

The National Housing Research Committee, created and chaired by CMHC, continued to discuss a national research agenda. The Committee members, comprised of public and private organizations, devoted both time and expertise to identify priority research areas. By pooling resources, sharing findings, and encouraging complementary projects, the Committee helps avoid unnecessary duplication and makes it possible to achieve economies of scale. The Committee is also able to provide the critical mass necessary to address issues that go beyond provincial boundaries and ultimately benefit the consumer.

Members of the National Housing Research Committee

Alberta Municipal Affairs—Housing
Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec
 British Columbia Housing Management Commission
 Canadian Council on Social Development
 Canadian Home Builders' Association
 Canadian Housing and Renewal Association
 Canadian Institute of Public Real Estate Companies

- Afin de promouvoir les techniques qui encouragent l'assainissement de l'air intérieur, des ateliers sur les émanations de gaz de combustion ont eu lieu avec les sociétés provinciales de services publics. Des techniciens d'entretien sont maintenant formés à diagnostiquer les problèmes d'émanations et à y remédier en se servant d'outils mis au point grâce aux recherches de la SCHL.
- On a procédé à des évaluations dans les domaines de la recherche, de l'information et des communications, de même que concernant Opération Refuge et le Programme de logement pour autochtones en milieu urbain.

...dans l'attribution de bourses, de prix et de subventions

- Par son Programme de bourses d'études, qui soutient le développement de compétences en habitation et en urbanisme, la SCHL a accordé 25 nouvelles bourses et offert des renouvellements à 50 étudiants qui poursuivent ou terminent leurs études.
- Douze projets ont mérité des subventions dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours (ACT), qui vise à repérer les changements novateurs qui peuvent être apportés aux règlements pour stimuler l'offre de logements abordables.
- Un Concours de modèles de maisons saines a été lancé pour démontrer comment la conception des logements peut se fonder sur les principes du développement durable.
- Grâce au Programme de subventions de recherche, dont peuvent bénéficier les chercheurs privés et indépendants qui effectuent des travaux dans des domaines reliés à l'habitation, des fonds ont été accordés à 20 nouveaux projets portant entre autres sur le logement polyvalent spécial, la technologie du bâtiment, la sécurité en milieu résidentiel et les obstacles au logement abordable.
- Trente-sept suggestions ont été acceptées en rapport avec le Programme des prix d'innovation sur les chantiers, qui a pour objet d'améliorer la qualité et l'abordabilité des logements par de meilleures techniques de construction.

Comité national de recherche sur le logement

Le Comité national de recherche sur le logement, créé et présidé par la SCHL, a continué de débattre d'un programme national de recherche. Ses membres, issus d'organisations tant publiques que privées, ont employé leur temps et leurs connaissances à définir les secteurs prioritaires. En favorisant la mise en commun des ressources, le partage des résultats de recherche et les projets complémentaires, le comité aide à éviter le double emploi et rend possibles des économies d'échelle. Il est en outre capable de donner aux efforts de recherche assez d'envergure pour qu'ils transcendent les limites provinciales et profitent, en bout de ligne, au consommateur.

Membres du Comité national de recherche sur le logement

Affaires indiennes et du Nord Canada
 Alberta Municipal Affairs—Housing
 Association canadienne de l'immeuble
 Association canadienne de normalisation
 Association canadienne des constructeurs d'habitations
 Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

Canadian Manufactured Housing Institute	Association des consommateurs du Canada
Canadian Real Estate Association	Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec
Canadian Standards Association	<i>British Columbia Housing Management Commission</i>
Consumers Association of Canada	Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales
Cooperative Housing Federation of Canada	Conseil canadien de développement social
Energy, Mines and Resources Canada	Conseil national de recherches du Canada
Federation of Canadian Municipalities	Énergie, Mines et Ressources Canada
Health and Welfare Canada	Fédération canadienne des municipalités
Indian and Northern Affairs Canada	Fédération de l'habitation coopérative du Canada
Industry, Science and Technology Canada	Industrie, Sciences et Technologie Canada
Institute of Urban Studies, University of Winnipeg	Institut canadien d'aménagement urbain
Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research	Institut canadien de l'habitation usinée
Manitoba Housing Department	Institut canadien des compagnies immobilières publiques
National Research Council of Canada	<i>Institute of Urban Studies, University of Winnipeg</i>
New Brunswick Department of Municipalities, Culture and Housing	<i>Manitoba Housing Department</i>
Newfoundland and Labrador Housing Corporation	Ministère des Municipalités, de la Culture et de l'Habitation du Nouveau-Brunswick
Northwest Territories Housing Corporation	Ministère du Logement de l'Ontario
Nova Scotia Department of Housing	<i>Newfoundland and Labrador Housing Corporation</i>
Ontario Ministry of Housing	<i>Northwest Territories Housing Corporation</i>
Prince Edward Island Housing Corporation	<i>Nova Scotia Department of Housing</i>
Rural and Small Town Research and Studies Programme, Mount Allison University	<i>Prince Edward Island Housing Corporation</i>
Saskatchewan Community Services Department	Programme d'études et de recherches sur le milieu rural et les petites villes, Université Mount Allison
Seniors' Secretariat, Health and Welfare Canada	Santé et Bien-être social Canada
<i>Société d'habitation du Québec</i>	<i>Saskatchewan Community Services Department</i>
Statistics Canada	Secrétariat du Troisième âge, Santé et Bien-être social Canada
Urban Development Institute	Société d'habitation du Québec
Yukon Housing Corporation	Société d'habitation du Yukon
	Statistique Canada

Partnership Activities

In 1991, CMHC continued to focus on stimulating existing partnerships, while at the same time creating new ones.

Support continued for regular meetings at the ministerial and officials level to ensure that the best strategies for housing Canadians are pursued. Prince Edward Island co-chaired federal-provincial/territorial meetings throughout the year, where a strong focus was placed on discussing broad policy directions. The meetings also served to ensure that federal-provincial/territorial agreements are administered effectively.

Increased co-operation between federal departments and agencies was achieved in 1991. Ten federal departments and agencies worked together with CMHC on family violence prevention, while sixteen worked together on the National Strategy for the Integration of Persons with Disabilities. The interdepartmental Committee on Public Housing was created to co-ordinate the policies and programs of even agencies to better serve the needs of public housing tenants. Co-operation is also reflected in dealing with issues such as urban safety, child welfare, native affairs, and rural and remote community concerns.

National Emergency Arrangements to respond to natural disasters affecting housing were signed with two provinces.

As part of the Corporation's ongoing effort to work with stakeholders at the grass-roots level, CMHC continued to actively pursue community, association, and government relations activities.

Partenariats

En 1991, tout en continuant d'encourager les partenariats existants, la SCHL en a créé de nouveaux.

Elle a tenu à ce que les ministres et les hauts fonctionnaires de l'habitation se rencontrent régulièrement pour assurer les meilleures stratégies de logement possible. L'Île-du-Prince-Édouard a coprésidé les réunions fédérales/provinciales/territoriales pendant toute l'année; on y a tout discuté d'orientations générales et l'on s'y est assuré de la bonne exécution des accords fédéraux-provinciaux ou territoriaux.

La collaboration entre les ministères et organismes fédéraux s'est accentuée en 1991. Dix d'entre eux se sont unis à la SCHL pour travailler à la prévention de la violence familiale et 16 ont collaboré à la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées. Le Comité interministériel du logement public a été créé pour coordonner les lignes de conduite et les programmes de sept organismes afin de mieux répondre aux besoins des occupants de logements publics. L'esprit de collaboration s'est également manifesté dans des dossiers tels que la sécurité urbaine, le bien-être de l'enfance, les questions autochtones et les collectivités rurales et éloignées.

Des ententes ont été conclues avec deux provinces sur les dispositions à prendre dans l'éventualité d'une catastrophe nationale ayant des effets sur le logement.

Consciente de la valeur de bonnes relations de travail avec ses différents publics cibles, la SCHL a poursuivi son œuvre de liaison avec les collectivités, les associations et les gouvernements.

The CMHC Scholarship Program provides scholarships and awards for students working toward masters degrees in housing-related topics. In 1991, 25 new scholarships were given.



Le Programme de bourses d'études de la SCHL offre des bourses aux étudiants inscrits à un programme de maîtrise dans une discipline reliée à l'habitation. En 1991, 25 nouvelles bourses ont été attribuées.

Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing

One key goal of partnership activities is to ensure shelter choices for such special needs groups as seniors and people with disabilities, and to ensure that financial instruments are in place to facilitate such choices.

The Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing, established in 1991, aims to unite public and private efforts in support of this goal. The Centre acts as a catalyst for partnership projects that do not fit under the umbrella of government-assisted housing, while at the same time researching, exchanging, and disseminating information about public-private undertakings.

In 1991, CMHC provided seven interest-free repayable loans for the development of innovative non-government-assisted seniors projects. One such loan was provided for the Harmer House II project in Nepean, Ontario. Harmer House II will be a shelter choice for moderate-income seniors who are capable of living independently but who require security and access to services. CMHC also provided insurance for the \$1 million mortgage loan.

An external advisory committee helps shape policies and advises on the Centre's goals by identifying local and regional priorities. The committee includes the following key stakeholders:

- Canadian Bar Association
- Canadian Institute of Chartered Accountants
- Canadian Institute of Public Real Estate Companies
- Canadian Life and Health Insurance Association
- Canadian Home Builders' Association
- Canadian Housing and Renewal Association
- Canadian Real Estate Association
- Employment and Immigration Canada
- Federation of Canadian Municipalities
- Native Council of Canada
- Revenue Canada, Taxation
- The Canadian Bankers' Association
- The Trust Companies Association of Canada
- The Urban Development Institute of Canada

Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation

L'un des principaux objectifs des activités de partenariat consiste à assurer des choix de logement pour les groupes éprouvant des besoins spéciaux, comme les aînés et les personnes handicapées, et des instruments financiers susceptibles de faciliter ces choix.

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation a été fondé en 1991 pour unir les efforts des secteurs public et privé afin de réaliser cet objectif. Il sert de catalyseur pour les projets de partenariat qui dépassent le cadre du logement subventionné, tout en recueillant, échangeant et diffusant des données sur les initiatives publiques-privées.

En 1991, la SCHL a consenti sept prêts remboursables sans intérêt pour l'aménagement d'ensembles novateurs non subventionnés pour aînés. Le projet Harmer House II, à Nepean, en Ontario, en est un exemple. Cet ensemble offrira un choix de logements aux aînés à revenu modeste qui peuvent vivre autonomes mais qui ont besoin de sécurité et d'accès aux services. La SCHL a également été l'assureur du prêt hypothécaire de 1 million de dollars.

Un comité consultatif externe aide le Centre à tracer ses lignes d'action et à déterminer ses objectifs en mettant en lumière les priorités locales et régionales. Le comité se compose de représentants des associations et organismes suivants :

- Association canadienne de l'immeuble
- Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes
- Association canadienne des constructeurs d'habitations
- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
- Association des banquiers canadiens
- Association des compagnies de fiducie du Canada
- Association du Barreau canadien
- Conseil national des autochtones du Canada
- Emploi et Immigration Canada
- Fédération canadienne des municipalités
- Institut canadien d'aménagement urbain
- Institut canadien des compagnies immobilières publiques
- Institut canadien des comptables agréés
- Revenu Canada — Impôt

International Relations

In 1991, CMHC's activities on the world front were aimed at sharing housing knowledge, and representing Canada at international forums on housing and human settlements. While pursuing these activities, CMHC responded to challenges on the international scene, including the increased emphasis on sustainable development, the exploration of trade opportunities for the housing sector, and the need for technical help in the emerging democracies of Eastern Europe. Delegations were received from 17 visiting countries.

CMHC co-ordinated Canada's participation at the 13th Session of the UN Commission on Human Settlements, and played a key role in developing the mandate of the Organization for Economic Cooperation and Development's Group on Urban Affairs. CMHC also organized and co-ordinated the input to the 10th Session of the Canada-Japan Housing Committee, held in Ottawa in September, and co-ordinated the Canadian Progress Report on the Global Strategy for Shelter to the year 2000, which was presented to the UN Commission on Human Settlements.

Market Analysis

CMHC monitors, analyses, and forecasts economic changes and trends in the housing industry that can impact on the affordability and accessibility of housing in Canada. The objective is to ensure that the federal government, the housing industry, and the general public have the information and analysis of housing markets required to make informed decisions.

Some 100 publications providing analyses and forecasts of local and national housing markets and the mortgage market were issued in 1991 by CMHC's Market Analysis Centre. Over 2 000 newspaper articles throughout the year featured market analysis information. A public opinion survey was conducted to determine the housing market information needs of the general public.

Statistical Services

Several interdepartmental and intergovernmental surveys, including the post-1991 Census survey of

Relations internationales

Les activités de la SCHL sur la scène mondiale, en 1991, visaient à partager les connaissances acquises sur l'habitation et à représenter le Canada à des rencontres internationales sur l'habitation et les établissements humains. Ce faisant, la SCHL a endossé de nouveaux enjeux mondiaux, comme l'insistance accrue sur le développement durable, l'exploration des possibilités commerciales pour le secteur de l'habitation et le besoin d'aides techniques pour les nouvelles démocraties de l'Europe de l'Est. Elle a aussi accueilli des délégations de 17 pays.

La SCHL a coordonné la participation du Canada à la 13^e session de la Commission des Nations Unies sur les établissements humains et a joué un rôle important dans l'élaboration du mandat du Groupe des affaires urbaines de l'Organisation de coopération et de développement économiques. Elle a aussi organisé et coordonné la participation canadienne à la 10^e session du Comité canado-japonais sur l'habitation, à Ottawa, en septembre, et a coordonné la rédaction du rapport d'étape canadien sur la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000, qui a été présenté à la Commission des Nations Unies sur les établissements humains.

Analyse de marché

La SCHL surveille, analyse et essaie de prévoir les variations de l'économie et les tendances du secteur de l'habitation qui pourraient influencer sur l'abordabilité et l'accessibilité des logements au Canada. Elle veut que le gouvernement, le secteur de l'habitation et le public en général possèdent les résultats d'analyse et les autres renseignements dont ils ont besoin sur les marchés de l'habitation pour prendre des décisions éclairées.

En 1991, une centaine de publications contenant des analyses et des prévisions des marchés locaux et nationaux de l'habitation et du marché hypothécaire ont été imprimées, et plus de 2 000 articles de journaux ont



CMHC's 50 branch offices provide services and information to communities across Canada. Five regional offices ensure that even the most remote communities are equally served.



Les 50 succursales de la SCHL fournissent des services et des renseignements aux collectivités canadiennes. Cinq bureaux régionaux veillent à ce que même les collectivités les plus éloignées soient traitées équitablement.

aboriginal peoples, entered their data gathering phases in 1991. In conjunction with the provinces, CMHC added a Shelter Cost Schedule for homeowners to the Labour Force Survey. Data from the 1990 Survey of Consumer Finances, which for the first time provided detailed income distributions for the larger census metropolitan areas, were released in 1991.

Work continued on obtaining access to New Home Warranty Program data as a source of home sales. The cost-effectiveness of CMHC market surveys was also examined, and performance standards were introduced.

Services to Other Organizations

CMHC administers mortgages for other government organizations, particularly when their portfolios are too small to be cost-effectively administered by themselves. Inspection services were carried out for provincial home warranties, the Canadian Construction Materials Centre, Indian and Northern Affairs Canada, and Environment Canada Parks Service. All inspections are carried out on a full cost-recovery basis.

présenté des résultats d'analyse de marché. On a procédé à un sondage pour déterminer les renseignements dont la population en général a besoin concernant le marché de l'habitation.

Services statistiques

La collecte des données de plusieurs enquêtes interministérielles et intergouvernementales, y compris l'enquête postcensitaire sur les autochtones, a débuté en 1991. Conjointement avec les provinces, la SCHL a ajouté à l'enquête sur la population active un relevé des frais de logement des propriétaires-occupants. Les données de l'enquête de 1990 sur les finances des consommateurs ont été publiées en 1991; elles fournissent pour la première fois des détails sur la répartition du revenu dans les grandes régions métropolitaines de recensement.

On a poursuivi les démarches en vue d'obtenir l'accès aux données des programmes de garantie des maisons neuves, comme sources de renseignements sur les ventes. On a aussi vérifié si les enquêtes de la SCHL sur le marché donnaient des résultats qui en justifiaient le coût et l'on a établi des normes de rendement.

Services à d'autres organismes

La SCHL administre les créances hypothécaires d'autres organismes gouvernementaux, en particulier lorsque le faible volume en rend la gestion trop coûteuse pour ces organismes. Elle a aussi fourni, contre rémunération, des services d'inspection aux programmes provinciaux de garantie des maisons neuves, ainsi qu'au Centre canadien de matériaux de construction, à Affaires indiennes et du Nord Canada et au Service des parcs d'Environnement Canada.

Asset Administration

The Housing Support asset portfolio, consisting of mortgage loans and investments, is valued at 1.1 billion. In 1991, the mortgage portfolio generated \$93.2 million in revenue, compared to \$101.5 million in 1990.

Land Management

CMHC's land management operation is responsible for the development, management, and disposal of MHC- and partnership-owned lands, as well as surplus federal lands being developed by CMHC on a fee-for-service basis. Land holdings being administered total approximately 2 360 hectares.

To provide integrated communities for a wide range of households, CMHC works with other stakeholders, including tenants, municipalities, and provincial agencies. Project accomplishments in 1991 included:

- implementation of the first fee-for-service project—the 413-unit George Derby project in New Westminster, B.C.;
- completion of the first 46-unit apartment building in the Kitsilano project in Vancouver; and
- design of the new master plan for redeveloping the 600-tenant Benny Farm project in Montreal. The project involves extensive consultation with existing residents, the municipal government, and the surrounding community.

Net profits in 1991, from development and disposal of the land portfolio, were \$6.1 million. Commitments for 1991 totalled \$14.4 million.

Administration de l'actif

L'actif concernant l'aide au logement se compose de prêts hypothécaires et d'investissements dont la valeur atteint 1,1 milliard de dollars. En 1991, le portefeuille de prêts hypothécaires a produit un revenu de 93,2 millions de dollars, comparativement à 101,5 millions en 1990.

Gestion foncière

Les opérations de gestion foncière de la Société touchent l'aménagement, la gestion et la vente de terrains que la SCHL possède seule ou en association, ainsi que l'aménagement, contre rémunération, de terrains fédéraux excédentaires. Au total, la Société gère environ 2 360 hectares de terrain.

La SCHL unit ses efforts à ceux d'autres intervenants, dont les locataires, les municipalités et les organismes provinciaux, pour assurer aux collectivités intégrées une grande diversité de ménages. Mentionnons les réalisations suivantes en 1991 :

- le premier ensemble résidentiel géré par la SCHL contre rémunération, soit l'ensemble George Derby comprenant 413 logements, à New Westminster (C.-B.);
- l'achèvement d'un premier immeuble de 46 appartements pour les habitations Kitsilano, à Vancouver;
- la conception d'un nouveau plan directeur pour le réaménagement de l'ensemble Benny Farm qui abrite 600 locataires, à Montréal. Le projet suppose une longue consultation des occupants actuels, des autorités municipales et de la population des environs.

En 1991, l'aménagement et la vente de terrains de la Société ont engendré des dépenses de 14,4 millions de dollars et un bénéfice net de 6,1 millions.





Managing CMHC
Effectively

Gérer la SCHL
efficacement

In 1946, the federal government received royal assent for a Crown Corporation to be called Central Mortgage and Housing Corporation. In 45 years, more than a name change has occurred, but CMHC's goal of helping to house Canadians has remained the focus.



En 1946, le gouvernement fédéral a obtenu la sanction royale en vue de la création d'une corporation de la Couronne, la Société centrale d'hypothèques et de logement. Depuis 45 ans, le rôle de la SCHL a changé et beaucoup d'autres choses aussi, mais son mandat est demeuré le même : aider les Canadiens à se loger.

The business of housing 26 million Canadians spread across the second largest country in the world is both complex and demanding. Partnerships, both external and at home, are essential.

CMHC integrates partnership into both its principles and its operations. Spread across a National office in Ottawa, five regional offices, and 50 branch offices, CMHC's staff of almost 3 000 work as partners toward a common goal—helping to house Canadians. CMHC remained in the Financial Post list of the 100 best companies to work for in Canada.

Housing needs change from decade to decade, with planned initiatives constantly making way for emerging priorities. Such dynamics in the area of housing have required CMHC to respond quickly, while at the same time effectively managing its business affairs, remaining accountable to Canadians, and planning for the future.

Three key challenges face CMHC in its efforts to manage itself effectively:

- making Canadians more aware of CMHC and the federal role in housing,
- creating a work environment that encourages employee development and empowerment, and
- ensuring that the Corporation adjusts to shifts in its role and directions.

The activities and initiatives on the following pages demonstrate CMHC's continued commitment to effective management through a mission-driven organization sensitive to the housing needs of Canadians.

Loger 26 millions de personnes éparpillées dans un pays qui vient au deuxième rang en superficie est une tâche à la fois complexe et exigeante, qui appelle nécessairement des partenariats, tant externes qu'internes.

Pour la SCHL, le partenariat est une question à la fois de principe et de bon fonctionnement. Ses employés, dont le nombre atteint presque 3 000 et qui sont répartis dans un Bureau national à Ottawa, cinq bureaux régionaux et 50 succursales, travaillent en étroite association à la réalisation d'un objectif commun : aider les Canadiens à se loger. Le *Financial Post* a gardé la SCHL dans sa liste des 100 sociétés d'élite au Canada.

Les besoins de logement changent d'une décennie à l'autre et les initiatives proposées doivent constamment tenir compte des priorités nouvelles. Cette dynamique exige de la SCHL qu'elle s'adapte rapidement, tout en poursuivant une gestion interne efficace, en continuant de rendre compte à la population et en planifiant l'avenir.

L'objectif de gestion interne efficace impose trois grands impératifs à la SCHL :

- mieux faire connaître au public le rôle de la SCHL et du gouvernement fédéral dans le domaine de l'habitation;
- créer un milieu de travail qui encourage le perfectionnement et la responsabilisation des employés;
- faire en sorte que la Société s'adapte à l'évolution de son rôle et de ses orientations.

Les activités et les initiatives décrites ci-après démontrent que la SCHL entend poursuivre son travail de gestion efficace sans jamais perdre de vue sa mission et les besoins de logement de tous les Canadiens.

The Canadian Housing Information Centre, located at National Office, is a source of research information on housing, building, and community planning. Researchers across Canada can receive the Centre's publications through the inter-library loan system.



Le Centre canadien de documentation sur l'habitation, situé au Bureau national, fournit, pour la recherche, des données sur l'habitation, la construction et l'urbanisme. Grâce au prêt entre bibliothèques, les chercheurs de toutes les régions du pays peuvent se procurer les publications du Centre.

Finance

In 1991, the Corporation successfully implemented improvements in its operating budget process. The revised process empowers managers across the Corporation to identify the trade-offs necessary to address emerging business priorities in an era of fiscal restraint. The approach provided the Corporation with budget proposals that more clearly identify the resource allocation choices available.

To enhance services to CMHC clients, Electronic Funds Transfer facilities were piloted in Vancouver and Longueuil. Such facilities will be introduced nationally and will result in more timely and cost-effective payment of subsidies and settling of mortgage insurance claims.

CMHC's Mortgage Administration function was streamlined from fifteen to five branch offices nationally, one in each region. This change will facilitate more effective use of corporate resources, cost-effective management of the mortgage portfolio, and greater capability to address the changing needs of our clients.

Communications

CMHC recognizes the importance of information to the proper functioning of housing markets and the improvement of living conditions. CMHC also recognizes its responsibility as the nation's primary source of housing information.

Drawn from research in all aspects of housing, this information is conveyed through a variety of media, including publications, videos, speeches, and demonstrations and displays to housing consumers, the building industry, governments, educators, and housing interest groups.

The need for quality housing information has taken on increasing importance as the range of housing needs, the public's concern for the environment, and the industry's need to maintain competitiveness have all increased. Consequently, the Corporation has made a concerted effort over the past several years to ensure housing information realizes its full potential for improving housing and living conditions in Canada.

Finances

En 1991, la Société a amélioré son processus d'établissement du budget de fonctionnement. Ses cadres supérieurs ont le pouvoir de déterminer les compromis nécessaires entre les nouvelles priorités commerciales d'une part et les restrictions financières de l'autre. Ainsi, les projets de budget précisent plus exactement les choix disponibles pour l'affectation des ressources.

Afin de perfectionner les services à la clientèle, des installations de transfert électronique de fonds ont été mises à l'essai à Vancouver et à Longueuil. Elles seront étendues à tout le pays et amélioreront la ponctualité et l'efficacité du versement des subventions et de la réponse aux demandes de règlement d'assurance hypothécaire.

La SCHL a concentré l'administration des créances hypothécaires dans cinq succursales, soit une pour chaque région, au lieu de 15. Cette réforme permettra une utilisation plus judicieuse des ressources, une gestion efficace du portefeuille de créances hypothécaires et une capacité accrue de répondre aux besoins en constante évolution des clients.

Diffusion de l'information

La SCHL a toujours été consciente de l'importance de l'information pour le bon fonctionnement du marché de l'habitation et l'amélioration des conditions de vie. Elle est aussi consciente des responsabilités que lui crée le fait d'être la principale source de données sur l'habitation au pays.

Tirées de recherches faites sur tous les aspects de l'habitation, ces données sont diffusées par divers moyens : publications, vidéos, discours, démonstrations et expositions destinées aux consommateurs, à l'industrie du bâtiment, aux administrations publiques, aux éducateurs et aux groupes concernés par le logement.

Une information de qualité en matière d'habitation devient de plus en plus importante, car les besoins de logement se diversifient, la population se préoccupe toujours plus de l'environnement et l'industrie doit accroître sans cesse sa compétitivité. Aussi, ces dernières années, la Société s'est-elle efforcée de faire en sorte que les connaissances en habitation puissent contribuer au maximum à l'amélioration des conditions de logement et de vie des Canadiens.

A key component of CMHC's communications effort has been a continuous and systematic assessment of information requirements and opportunities. Another has been a program to increase the number of corporate spokespersons, particularly among field personnel, that are capable of conveying information to the Corporation's clients. To this end, increased resources are continually being devoted to the preparation and dissemination of information in the form of speeches, presentations, publications, and displays for use by field offices.

Teamwork

Throughout 1991, the CMHC team remained motivated and true to its values in support of the Corporation's mandate.

As part of the Corporate Milestones Program, which focuses on the need for continuing staff training and development, emphasis was placed in 1991 on compulsory training for managers in a number of areas, including the orientation of new employees. Sensitivity training sessions on employment equity were offered to employees.

Two major surveys were conducted: the Benefit survey, which will lead to the introduction of a flexible benefit package, and the 1991 Climate Survey, which sought ideas from employees on how to make CMHC a better and more effective place to work. To maintain the integrity of the position classification system, a Monitoring Program was introduced to verify, through interviews, that job content justifies classification levels. Also in 1991, staff were given the opportunity to buy RRSPs and personal computer equipment through payroll deduction.

In 1991, CMHC fully integrated sustainable development into its operational thinking. In addition to developing a corporate plan to implement the content of the Green Plan, the Corporation reduced its quantity of disposable stock, implemented a re-use program that includes such diverse items as paper and batteries, and recycled all possible paper and metal products. Grants were received from Ontario Hydro for energy-efficient renovations at National Office.

Dans ce but, elle procède continuellement et systématiquement à l'évaluation des besoins et des possibilités d'information. Elle a aussi pris des mesures pour accroître le nombre de ses employés, particulièrement dans les bureaux extérieurs, capables de diffuser à ses clients toute l'information utile. À cette fin, elle consacre des ressources accrues à la rédaction de discours, d'exposés et de publications et à la préparation d'expositions, moyens qu'elle met à la disposition de ses bureaux locaux pour qu'ils diffusent ses connaissances en matière d'habitation.

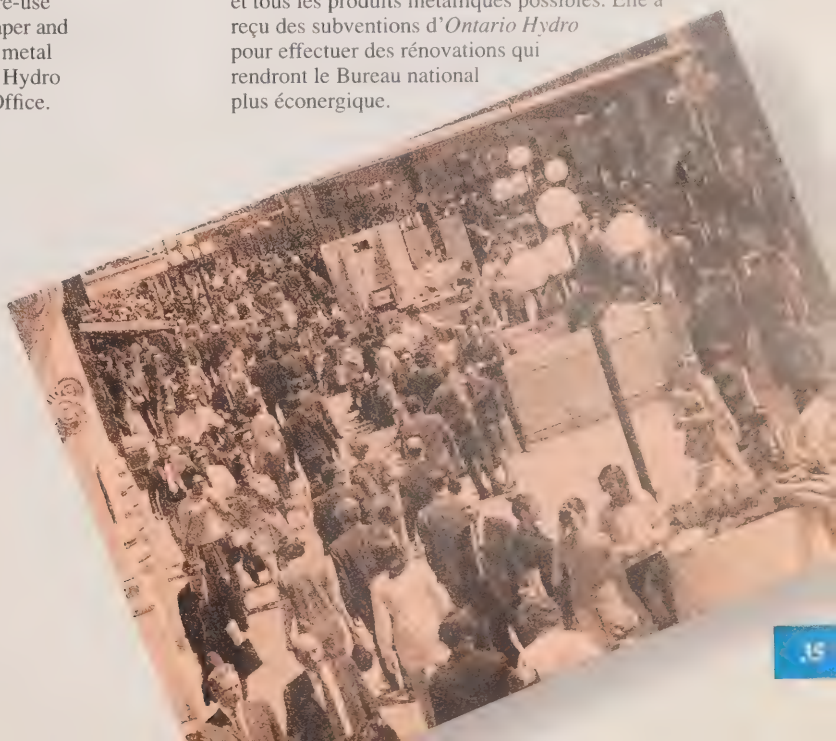
Travail d'équipe

Pendant toute l'année 1991, fidèle à ses principes, l'équipe de la SCHL a travaillé avec enthousiasme à l'exécution du mandat de la Société.

Poursuivant le programme Étapes de carrière, qui souligne le constant besoin de formation et de perfectionnement du personnel, on a insisté sur la formation obligatoire des cadres dans un certain nombre de domaines, notamment l'orientation des nouveaux employés. Des séances de sensibilisation à l'équité en matière d'emploi ont été offertes.

Deux importants sondages ont été faits : un premier sur les avantages sociaux, qui a abouti à un ensemble flexible d'avantages sociaux, et le sondage de 1991 sur le climat organisationnel, qui demandait des suggestions aux employés pour faire de la SCHL un lieu de travail plus agréable et plus efficace. Afin de conserver l'intégrité du système de classification des postes, un programme de contrôle a été organisé pour vérifier, par des entrevues, si le contenu des postes justifie leur classification. On a également permis au personnel de constituer des REER et d'acheter un équipement informatique personnel par des retenues sur la paie.

En 1991, la SCHL a pleinement intégré le développement durable à ses principes opérationnels. En plus de tracer un plan d'entreprise emboîtant le pas au Plan vert, elle a réduit son stock d'articles uniservice, a institué un programme de réutilisation s'appliquant à des objets aussi divers que le papier et les piles, et a recyclé tout le papier et tous les produits métalliques possibles. Elle a reçu des subventions d'Ontario Hydro pour effectuer des rénovations qui rendront le Bureau national plus éconergique.



Financial Performance by Business Line

CMHC's planning elements are Market Housing, Social Housing, and Housing Support. The Corporation's business lines are Administered Funds, Government Programs, and Asset Administration/Services to Others.

Administered Funds

The combined amounts in cash and securities of the Administered Funds increased by \$245.5 million to \$1.2 billion at year's end. As the Corporation continued efforts to maximize the return on its investments, these assets generated an investment income of \$110 million.

Mortgage Insurance Fund

Due to rising volumes of claims received during the year, Mortgage Insurance Fund operations resulted in a pre-tax loss of \$27.5 million. Investments in securities increased by \$240.1 million—\$41.9 million less than plan. Total investments at year's end totalled \$1 175.7 million. Despite a higher level of investments, interest revenue was \$16.3 million lower than plan due to rapidly declining interest rates.

Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

The Corporation guaranteed a significantly higher volume of Mortgage-backed Securities than anticipated. These higher volumes also resulted in investment in securities exceeding plan by \$1.8 million.

Government Programs

Expenditures on Grants, Contributions, and Subsidies

Expenditures on grants, contributions, and subsidies were 96.6 percent of plan. Social housing expenditures were below plan mainly due to a change in accounting policy resulting in the deferral of modernization and improvement expenditures for Public Housing, and the impact of lower interest rates in Non-Profit and Rural and Native Housing programs, offset by operating losses in Public and Co-operative Housing.

Résultats financiers par secteur d'activité

Les activités de la SCHL sont regroupées sous trois éléments de planification — Logement du marché, Logement social, Aide au logement — et réparties, par groupe de secteurs, en trois composantes commerciales : Fonds gérés, Programmes du gouvernement, Administration de l'actif et services à des tiers.

Fonds gérés

L'encaisse et les valeurs mobilières des Fonds gérés ont globalement augmenté de 245,5 millions de dollars, pour atteindre 1,2 milliard à la fin de l'exercice. La Société s'efforçant toujours de tirer un rendement maximum de ses placements, cet actif a produit un revenu de 110 millions de dollars.

Fonds d'assurance hypothécaire

Comme le volume des demandes de règlement reçues durant l'année a grossi, le Fonds d'assurance hypothécaire a enregistré une perte avant impôts de 27,5 millions de dollars. Les placements en valeurs mobilières ont augmenté de 240,1 millions de dollars, 41,9 millions de moins que le plan. Le total des placements à la fin de l'exercice atteignait 1 175,7 millions de dollars. Même si les placements ont été supérieurs aux prévisions, le revenu d'intérêts a été de 16,3 millions de dollars inférieur au plan à cause de la baisse rapide des taux d'intérêt.

Fonds de garantie des titres hypothécaires

Le volume des titres hypothécaires garantis par le Fonds a été beaucoup plus élevé que prévu. À cause de cette plus forte activité, les placements en valeurs mobilières prévus dans le plan ont été dépassés de 1,8 million de dollars.

Programmes du gouvernement

Dépenses en subventions, contributions et subsides

Les dépenses en subventions, contributions et subsides ont atteint 96,6 p. 100 du chiffre prévu. Les dépenses de logement social sont inférieures au plan pour deux raisons principales : un changement de comptabilisation a entraîné le report des dépenses de modernisation et d'amélioration imputables au logement public, et les faibles taux d'intérêt ont eu un effet bénéfique sur les programmes de logement sans but lucratif et de logement pour les ruraux et les autochtones, compensé par des pertes d'exploitation dans le logement public et coopératif.

Financial Plan and Performance (\$ millions)		Le plan financier et ses résultats (en millions de dollars)	
Business Component	Plan	Performance Résultats	Composante commerciale
Government Programs			Programmes du gouvernement
Grants, Contributions and Subsidies Paid	2 031.8	1 962.0	Subventions, contributions et subsides versés
Administered Funds			Fonds gérés
Mortgage Insurance Fund			Fonds d'assurance hypothécaire
Income (Loss) Before Taxes	0.8	(27.5)	Bénéfice (Perte) avant impôts
Cash and Securities	1 217.6	1 174.9	Encaisse et valeurs mobilières
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund			Fonds de garantie des titres hypothécaires
Surplus	6.6	5.5	Excédent
Income (Loss) Before Taxes	3.8	3.6	Bénéfice (Perte) avant impôts
Cash and Securities	16.6	18.5	Encaisse et valeurs mobilières
Asset Administration/Service to Others			Administration de l'actif et services à des tiers
Loan and Investment Portfolio	8 734.7	8 699.4	Portefeuille des prêts et investissements
Income Before Tax	66.2	30.6	Bénéfice avant impôts
Income After Tax	16.8	18.2	Bénéfice après impôts
Operating Expenses	234.6	232.1	Frais d'exploitation
Capital Expenditures			Dépenses en capital
Commitments for Loans and Investments	298.6	334.1	Engagements au titre des prêts et investissements

Asset Administration/Services to Others

The Corporate Account

Pre-tax income for the Corporate Account is made up of the Margin on Financing Operations, Gain on Real Estate, and Other Income. The Margin on Financing Operations now includes, appropriately, interest earnings on short-term securities previously reported as Other Income. Income before taxes was less than plan due to the deferment of land sales. Investment income was less than plan due to a decline in short-term investment rates. Other Income was less than plan as a result of a decrease in services to others and fees from government projects.

Capital Expenditures

The actual capital commitments for 1991 totalled \$34.1 million—a \$35.5 million increase over plan. This increase reflects the Treasury Board decision to fund modernization and improvement expenditures of the Public Housing portfolio as capital costs, partially offset by lower capital requirements for the Federal and Native Housing Program.

Operating Expenses

The Corporation's operating budget for 1991 was initially approved at \$233.7 million and subsequently increased to \$234.6 million: \$0.3 million for the implementation of CMHC's part in the National Strategy for the Integration of Persons with Disabilities; and \$6 million required to deal with the removal of asbestos from business premises.

Actual expenses for 1991 were \$232.1 million, \$2.5 million less than plan. The under-expenditure reflects the staffing restraint imposed in the first quarter of the year in response to expenditure reductions required to support the Gulf War, and the public sector and management measures announced following the February 1991 Federal Budget.

Administration de l'actif et services à des tiers

Compte d'entreprise (compte corporatif)

Le bénéfice avant impôts du compte d'entreprise se compose de la marge sur les activités de financement, des profits sur la vente des biens immobiliers et d'autres revenus. La marge sur les activités de financement comprend maintenant, à juste titre, le revenu d'intérêts des valeurs à court terme auparavant comptabilisé dans Autres revenus. Le bénéfice avant impôts est inférieur au plan à cause du report de ventes foncières. Le revenu de placement est aussi inférieur au plan à cause de la baisse des taux des placements à court terme. Il en va de même des autres revenus, à cause de la diminution des services à des tiers et des droits provenant des projets gouvernementaux.

Dépenses en capital

Les engagements de capital réels ont atteint 334,1 millions de dollars en 1991, 35,5 millions de plus que le plan. Cette augmentation résulte de la décision du Conseil du Trésor de considérer les dépenses de modernisation et d'amélioration du logement public comme des coûts en capital, lesquels ont été partiellement compensés par les moins grands besoins en capital du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones.

Frais d'exploitation

Le budget de fonctionnement de la Société pour 1991 était initialement de 233,7 millions de dollars et a été par la suite porté à 234,6 millions : 0,3 million pour la contribution de la SCHL à la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées et 0,6 million pour l'enlèvement de l'amiante dans les locaux de la Société.

Les dépenses de 1991 se sont élevées à 232,1 millions de dollars, 2,5 millions de moins que le plan. Les sommes non dépensées s'expliquent par les restrictions imposées à la dotation durant le premier trimestre de 1991 afin de réaliser les réductions de dépenses rendues nécessaires pour le soutien de la guerre du Golfe, et par les mesures prises par le secteur public et la direction en raison du budget fédéral de février 1991.

Board of Directors and Principal Officers

Board of Directors

Claude F. Bennett
Ottawa, Ontario

Eugene A. Fliche
Ottawa, Ontario

Gilles E. Girard
Ottawa, Ontario

Gregory Fyffe
Ottawa, Ontario

Robert Gibeau
Laval, Québec

Irene T. Swindells
Halifax, N.S.

Hugo C. Stahl
Williams Lake, B.C.

Ritchie E. Twa
Wainwright, Alberta

Jocelyne Bourgon
Ottawa, Ontario

Richard P. Lebeau
Montréal, Québec

Wally Majesky
Bowmanville, Ontario

Ross G. Marks
100 Mile House, B.C.

Joel D. Teal
Saskatoon, Sask.

Executive Officers

Eugene A. Fliche

Peter C. Connolly

Gilles E. Girard

Robert Lajoie

Conseil d'administration

Chairman of the Board
Président du conseil

President and Chief Executive Officer
Président et premier dirigeant

Senior Vice-President
Insurance, Land and Asset
Administration
*Vice-président principal
Assurance, gestion foncière et
administration de l'actif*

Assistant Deputy Solicitor General
Sous-adjoint au Solliciteur général

Treasurer, National Home
Warranty Council
(from 1 April)
*Trésorier, Conseil national de
garantie des maisons neuves
(depuis le 1^{er} avril)*

RE/MAX
Dartmouth Sales Associate
*Associée, Ventes immobilières
RE/MAX Dartmouth*

Economics Development Officer for
the City of Williams Lake, B.C.
(from 20 September)
*Agent d'expansion économique de
la ville de Williams Lake, C.-B.
(depuis le 20 septembre)*

President/Président
Denwood Enterprises Ltd.
(from 10 October)
(depuis le 10 octobre)

Associate Secretary to the Cabinet for
Federal-Provincial Relations
(until 23 October)
*Secrétaire associée du Cabinet pour
les relations fédérales-provinciales
(jusqu'au 23 octobre)*

President/Président
Les Immeubles Richard Lebeau
(until 31 March)/(jusqu'au 31 mars)

President/Président
FP Labour Consultant Services Ltd.
(until 3 August)/(jusqu'au 3 août)

Managing Director/Directeur général
Bridge Creek Companies Group
(until 3 August)/(jusqu'au 3 août)

President and Chief Executive Officer
*Président-directeur général
Preston Developments Inc.
(until 25 September)
(jusqu'au 25 septembre)*

Dirigeants

President and Chief
Executive Officer
Président et premier dirigeant

Senior Vice-President
Corporate Resources
Vice-président principal, Ressources

Senior Vice-President Insurance,
Land and Asset Administration
*Vice-président principal, Assurance,
gestion foncière et administration
de l'actif*

Senior Vice-President
Policy, Research and
Communications
*Vice-président principal,
Propositions, recherche et
communications*

Conseil d'administration et principaux dirigeants

Corporate Officers

Michael R. Daley

Karen Kinsley

James T. Lynch

Claude Poirier-Defoy

Joyce M. Potter

Christine G. Warne

Robert D. Warne

General Managers

Peter D. Anderson

Brian Dornan

C. Ken Holder

William G. Mulvihill

Denis St-Onge

Michael R. Daley

Charles A. D'Amour

Cadres supérieurs

Vice-President, Programs
(from 8 April)
*Vice-président, Programmes
(depuis le 8 avril)*

Vice-President, Finance
Vice-présidente, Finances

Vice-President, Land Management
Vice-président, Gestion foncière

Vice-President, and General Counsel
(until 15 February)

*Vice-président et avocat-conseil général
(jusqu'au 15 février)*

Vice-President, General Counsel, and
Corporate Secretary
(from 18 February)

*Vice-président, avocat-conseil et secrétaire
général
(depuis le 18 février)*

Vice-President, Human Resources and
Administration
(until 13 April)

*Vice-présidente, Ressources humaines et
administration
(jusqu'au 13 avril)*

Vice-President, Public Affairs, and Corpora
Secretary
(until 15 February)

*Vice-présidente, Relations publiques, et
secrétaire générale
(jusqu'au 15 février)*

Vice-President, Programs
(until 15 March)

*Vice-président, Programmes
(jusqu'au 15 mars)*

Directeurs généraux

B.C. and Yukon Region
*Région de la Colombie-Britannique
et du Yukon*

Prairie and N.W.T. Region
(from 1 July)
*Région des Prairies et des Territoires
du Nord-Ouest
(depuis le 1^{er} juillet)*

Ontario Region
Région de l'Ontario

Atlantic Region
(from 1 July)
Prairie and N.W.T. Region
(until 28 June)

*Région de l'Atlantique
(depuis le 1^{er} juillet)
Région des Prairies et des Territoires
du Nord-Ouest
(jusqu'au 28 juin)*

Quebec Region
(from 4 February)
*Région du Québec
(depuis le 4 février)*

Atlantic Region
(until 5 April)
*Région de l'Atlantique
(jusqu'au 5 avril)*

Quebec Region
(until 1 February)
*Région du Québec
(jusqu'au 1^{er} février)*

FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1991

ÉTATS FINANCIERS POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1991

Management's Responsibility for Financial Reporting

CMHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; and the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements as at 31 December 1991 were prepared in accordance with the accounting policies, consistently applied, as described in the notes to the financial statements. The financial statements of the Corporate Account, Minister's Account, the Mortgage Insurance Fund, and other insurance and guarantee funds have been presented separately. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee, which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff, and independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities, and to discuss auditing, internal controls, and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors which has approved the financial statements.

The financial statements have been examined by the joint external auditors, Robert D. Hepburn, CA, of the firm Deloitte & Touche, and L. Denis Desautels, FCA, Auditor General of Canada. Their reports offer an independent opinion on the financial statements to the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation.

Le Président et premier dirigeant,
E. A. Fichel
President and Chief Executive Officer

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints de l'exercice se terminant le 31 décembre 1991 ont été dressés conformément aux conventions comptables énoncées dans les notes complémentaires et appliquées d'une manière uniforme. Ils présentent séparément le Compte corporatif, le Compte du Ministre, le Fonds d'assurance hypothécaire et les autres fonds d'assurance et caisses de garantie. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport annuel correspondent à celles qu'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par Robert D. Hepburn, CA, du cabinet Deloitte & Touche, et L. Denis Desautels, FCA, vérificateur général du Canada. Leurs rapports présentent une opinion indépendante sur les états financiers soumis au Ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Vice-présidente, Finances,
Karen Kinsley
Vice-President, Finance

Financial Statements

31 December 1991

États financiers

31 décembre 1991

CMHC was incorporated as a Crown Corporation by an Act of Parliament on 1 January 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act. Its activities, as reported, include:

Corporate Account

Financing housing and community improvement through the making of loans and investments under specific conditions at interest rates normally at market rates, which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada. Loans and Investments exist in all three planning elements: Market Housing, Social Housing and Housing Support, with the major emphasis (approximately 75%) on Social Housing projects.

Minister's Account

Making certain payments or incurring expenses in the process of delivering housing programs on behalf of the Government of Canada. These payments and expenses include grants, contributions, subsidies, loan forgiveness, losses on real estate, losses under federal-provincial agreements, interest rate losses, research and development, and specified operating costs. The funding for these activities is provided for in Main and Supplementary Estimates, tabled in Parliament. Parliamentary approval is by way of the Appropriations Act together with Statutory Authorities that authorize the responsible Minister to reimburse the Corporation for the specified payments and expenses for the fiscal year concerned. Grants, contributions and subsidies are delivered within the three planning elements, with approximately 90% of the total activity relating to Social Housing initiatives.

Funds Administered

Administering certain Insurance and Guarantee funds on behalf of the Government of Canada. The Mortgage Insurance Fund is the chief instrument for establishing a framework of confidence for mortgage lending by private institutions. This instrument facilitates an adequate supply of mortgage funds by reducing the risk to lenders and encouraging the secondary market trading of mortgages, and thereby increasing access to housing by Canadians. The Mortgage Insurance Fund and the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund support Market Housing Initiatives.

La SCHL a été constituée en société d'Etat par une loi fédérale, le 1^{er} janvier 1946. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation, la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, à certains égards, par la Loi sur la gestion des finances publiques. Ses principales activités se résument comme suit.

Compte corporatif

Permet le financement de l'habitation et l'amélioration des collectivités par des prêts et des investissements, suivant des modalités précises et à des taux d'intérêt qui normalement suivent les taux du marché, lesquels sont généralement supérieurs aux taux que la Société paie sur les sommes qu'elle emprunte au gouvernement du Canada. Les prêts et investissements s'effectuent dans les trois éléments de planification: Logement du marché, Logement social et Aide au logement, la plus grosse part (environ 75 %) touchant les projets reliés au Logement social.

Compte du Ministre

Permet de verser certains montants ou d'engager des frais relatifs à l'application de programmes d'habitation au nom du gouvernement du Canada. Ces débours et frais comprennent, entre autres, des subsides, contributions, subventions, renoncations de prêts, pertes sur biens immobiliers, pertes en vertu d'ententes fédérales-provinciales, pertes sur taux d'intérêt, frais de recherche et de développement et certains frais administratifs. Provision est faite pour ces paiements et frais dans les budgets principaux et supplémentaires des dépenses qui sont soumis au Parlement. Ce dernier donne son approbation par le biais de lois portant affectation de crédits et de pouvoirs réglementaires qui autorisent le Ministre responsable à rembourser la Société de ces paiements et frais pour l'exercice financier s'y rapportant. Les subsides, contributions et subventions sont versés dans les trois éléments de planification, 90 p. 100 à peu près de l'activité totale se rattachant aux initiatives du Logement social.

Fonds gérés

Permettent de gérer certains fonds et caisses d'assurance et de garantie pour le compte du gouvernement du Canada. Le Fonds d'assurance hypothécaire est l'outil principal servant à établir un climat de confiance propice aux opérations de crédit hypothécaire des établissements financiers du secteur privé. Cet instrument concourt à une offre suffisante de capitaux hypothécaires, en réduisant les risques des prêteurs et en stimulant le marché hypothécaire secondaire, ce qui a pour conséquence de rendre les logements plus accessibles aux Canadiens. Le Fonds d'assurance hypothécaire et le Fonds de garantie des titres hypothécaires apportent un appui aux initiatives du secteur privé dans le domaine de l'habitation.

Corporate Account Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage
and Housing Corporation

We have audited the balance sheet of Canada Mortgage and Housing Corporation, Corporate Account as at 31 December 1991 and the statements of operations and reserve fund and changes in financial position for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1991 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our examination of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

Robert D. Hepburn, CA
of the firm/du cabinet
Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
19 March 1992

Compte corporatif Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié le bilan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Compte corporatif au 31 décembre 1991 et les états des résultats et du fonds de réserve et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1991, ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur la gestion des finances publiques, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques et ses règlements, à la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement, à la Loi nationale sur l'habitation et aux règlements administratifs de la Société.

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
le 19 mars 1992

Corporate Account

Compte corporatif

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

			31 December 1991 au 31 décembre 1991	31 December 1990 au 31 décembre 1990
Assets	Actif	Note		
Loans and Investments	Prêts et investissements	2	8 699 441	8 946 559
Deferred Receivable from the Minister	Créance différée sur le Ministre		74 514	—
Accounts Receivable	Débiteurs		4 801	7 157
Due from the Minister	À recevoir du Ministre	3	15 871	35 316
Due from the Funds Administered	À recevoir des Fonds gérés		471	—
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		5 819	4 675
Assets Under Capital Lease	Biens en location-acquisition	4	36 872	38 982
Business Premises and Equipment	Locaux et matériel de bureau	5	20 096	19 348
Other Assets	Autres éléments		4 300	4 745
			8 862 185	9 056 782

Liabilities	Passif			
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6	8 618 996	8 702 618
Obligation Under Capital Lease	Dette découlant du contrat de location-acquisition	7	38 038	38 803
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit	Chèques émis excédant les montants en dépôt		79 459	153 626
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		61 692	77 669
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		14 000	31 261
Due to the Funds Administered	À payer aux Fonds gérés		—	2 805
			8 812 185	9 006 788

Capital and Reserve Fund	Capital et fonds de réserve		
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada	25 000	25 000
Reserve Fund	Fonds de réserve	8 25 000	25 000
		8 862 185	9 056 782

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account**Compte corporatif****Statement of Operations
and Reserve Fund****État des résultats et du fonds
de réserve**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Note	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>	Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1990</i>
Interest Earned	Intérêts créditeurs		770 336	805 677
Interest Expense	Intérêts débiteurs		715 381	737 487
Margin on Financing Operations	Marge sur activités de financement		54 955	68 190
Real Estate Sales	Vente des biens immobiliers		6 822	9 711
Cost of Real Estate Sold	Coût des biens immobiliers vendus		3 581	5 939
Gain on Real Estate	Profit sur vente de biens immobiliers		3 241	3 772
Other Income	Autres revenus		5 220	2 842
Income Before Operating Expenses	Bénéfice avant les frais d'exploitation		63 416	74 804
Operating Expenses	Frais d'exploitation	9	32 814	31 680
Income before Taxes	Bénéfice avant impôts		30 602	43 124
Taxes	Impôts	10	12 357	31 920
Net Income	Bénéfice net		18 245	11 204
Reserve Fund, Beginning of Year	Fonds de réserve au début de l'exercice		25 000	25 000
			43 245	36 204
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		18 245	11 204
Reserve Fund, End of Year	Fonds de réserve à la fin de l'exercice		25 000	25 000

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account

Statement of Changes in Financial Position

in thousands of dollars

Compte corporatif

État de l'évolution de la situation financière

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>	Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1990</i>
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Net Income	Bénéfice net	18 245	11 204
Add:	Ajouter :		
Net change in accrued interest	évolution nette des intérêts courus	(113 110)	(58 042)
Amortization	amortissement	4 916	2 855
Deferred income taxes	impôts sur le revenu reportés	(1 144)	(2 717)
		<u>(91 093)</u>	<u>(46 700)</u>
Changes in:	Évolution des :		
Due to/from:	Sommes à payer ou à recevoir :		
the Receiver General for Canada	au/du receveur général du Canada	(35 506)	(40 987)
Funds Administered the Minister	aux/des Fonds gérés au/du Ministre	(3 276)	(2 215)
Accounts Receivable	Débiteurs	19 445	85 134
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer	2 356	5 170
Other Assets	Autres éléments d'actif	(15 977)	14 638
		<u>445</u>	<u>(1 991)</u>
		<u>(123 606)</u>	<u>13 049</u>
Investment Activities	Activités d'investissement		
Loans and Investments:	Prêts et investissements :		
Repayments	Remboursements	587 838	385 143
Additions	Augmentations	(234 449)	(217 211)
Deferred Receivable from the Minister	Créance différée sur le Ministre	(74 514)	—
Increase in Assets under Capital Lease	Augmentation des biens en location-acquisition	—	(38 982)
Additions to Business Premises and Equipment	Acquisition de locaux et matériel de bureau	(3 554)	(4 949)
		<u>275 321</u>	<u>124 001</u>
Financing Activities	Activités de financement		
Government of Canada Borrowings:	Emprunts auprès du gouvernement du Canada :		
Borrowings	Emprunts	283 510	284 000
Repayments	Remboursements	(360 293)	(399 040)
Change in Obligation under Capital Lease	Évolution de la dette découlant du contrat de location-acquisition	(765)	38 803
		<u>(77 548)</u>	<u>(76 237)</u>
Increase in Cash Position	Augmentation de l'encaisse	<u>74 167</u>	<u>60 813</u>
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit:	Chèques émis excédant les montants en dépôt :		
Beginning of Year	au début de l'exercice	(153 626)	(214 439)
End of Year	à la fin de l'exercice	(79 459)	(153 626)

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account

Notes to Financial Statements

Compte corporatif

Notes complémentaires

1. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Presentation

Financial statements for the Corporate Account are presented separately from the Minister's Account and the Funds Administered.

The Corporate Account is prepared in accordance with generally accepted accounting principles.

b. Loans

Loans under certain programs give rise to interest rate losses that are recoverable from the Minister.

If loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Minister when the loans are advanced.

No provisions are made for possible losses on loans. Losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund. Property acquired upon default of uninsured loans is subject to loss recovery as described under Real Estate. Other losses on uninsured loans are recoverable from the Minister.

c. Federal-Provincial Agreements

Loans and investments are made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage development of rental housing, land assembly, cooperative housing, rural and native housing, and housing rehabilitation.

Only the Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements.

The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Minister.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized as income in the Corporate Account.

d. Real Estate

Real estate includes vacant land and properties acquired directly by the Corporation, or through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans.

All real estate is recorded at cost, which includes acquisition costs and any modernization and improvement costs.

1. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

a. Règles de présentation

Les états financiers du Compte corporatif sont présentés séparément de ceux du Compte du Ministre et des Fonds gérés.

Les états financiers du Compte corporatif sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus.

b. Prêts

Les prêts consentis en vertu de certains programmes occasionnent des pertes sur taux d'intérêt, qui sont recouvrées du Ministre.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du Ministre au moment où les prêts sont versés.

Aucune provision pour pertes sur prêts n'a été constituée. Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire. Les pertes sur les biens acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont recouvrées selon les modalités décrites à la rubrique «Biens immobiliers». Les autres pertes sur les prêts non assurés sont recouvrables du Ministre.

c. Ententes fédérales-provinciales

Des prêts et des placements sont effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives, le logement pour les ruraux et les autochtones et la remise en état de logements.

Les états financiers ne tiennent compte que de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés.

La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du Ministre.

Les gains sur la vente des projets de regroupement de terrains sont comptabilisés comme revenu dans le Compte corporatif.

d. Biens immobiliers

Les biens immobiliers comprennent les propriétés et les terrains vagues acquis directement par la Société, sans frais, par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût, ce qui comprend les frais d'acquisition, de modernisation et d'amélioration.

Holding costs, including interest, on real estate acquired directly by the Corporation are capitalized up to appraised value after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on the disposal of these properties are recorded in the Corporate Account. Losses resulting from permanent decline in the value of property are recognized in the year in which these losses are identified.

Holding costs, including interest, on real estate acquired through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Minister. All net operating losses on real estate are recovered from the Minister.

e. Deferred Receivable from the Minister

Commencing 1 April 1991, recoveries from the Minister for expenditures on modernization and improvements to properties under federal-provincial agreements are recovered over ten years.

f. Amortization

Buildings included as real estate in Loans and Investments are written off and charged to the Minister on a straight-line basis over an expected useful life of normally fifty years.

Assets Under Capital Lease and Business, Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

g. Pension Costs and Obligations

The cost of pension benefits earned by employees is charged to income as services are rendered. Adjustments arising from pension plan amendments, experience gains and losses, and changes in assumptions are amortized over the expected average remaining service life of the employee group.

Les frais de possession, y inclus l'intérêt, des biens immobiliers acquis directement par la Société sont capitalisés tant que la valeur d'expertise de ces biens immobiliers n'a pas été atteinte; par la suite, ces frais sont imputés aux résultats du Compte corporatif. Les profits ou les pertes sur l'aliénation de ces biens sont portés au Compte corporatif. Dans les cas de baisse permanente de la valeur des propriétés, les pertes qui en découlent sont imputées à l'exercice au cours duquel elles ont été constatées.

Les frais de possession des biens immobiliers, y inclus l'intérêt, acquis sans frais par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont capitalisés. Les profits nets provenant de l'aliénation de ces biens immobiliers sont versés au Ministre et les pertes nettes en découlant sont recouvrées de lui. Toutes les pertes nettes d'exploitation des biens immobiliers sont recouvrées du Ministre.

e. Créance différée sur le Ministre

Depuis le 1^{er} avril 1991, les dépenses engagées pour moderniser ou améliorer les biens immobiliers touchés par les ententes fédérales-provinciales sont recouvrées du Ministre sur dix ans.

f. Amortissement

Les coûts relatifs aux immeubles figurant comme biens immobiliers dans les Prêts et investissements sont passés en charges et imputés au Ministre selon la méthode de l'amortissement linéaire, en prenant normalement cinquante ans comme durée probable d'utilisation des immeubles.

Les biens en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ces biens. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire.

g. Coûts et obligations découlant du régime de retraite

Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés est imputé aux revenus au fil des années d'emploi. Les redressements découlant de modifications au régime, d'excédents ou d'insuffisances actuarielles, ou de changements d'hypothèses sont amortis sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière active du groupe de salariés.

2. LOANS AND INVESTMENTS

2. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1991	1990
Loans	Prêts	4 154 133	4 443 082
Federal-Provincial Agreements:	Ententes fédérales-provinciales :		
Loans	Prêts	2 765 331	2 789 576
Investments in Housing Projects	Investissements dans des ensembles d'habitation	1 695 681	1 636 921
Land Assembly Projects	Projets de regroupement de terrains	25 285	24 847
		4 486 297	4 451 344
Real Estate	Biens immobiliers :		
Investments in Housing Projects	Investissements dans des ensembles d'habitation	16 294	17 246
Land	Terrains	42 717	34 887
		59 011	52 133
Total Loans and Investments	Total des prêts et placements	8 699 441	8 946 559

3. DUE FROM THE MINISTER

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1991	1990
Expenditures	Dépenses	1 961 980	1 886 122
Due from the Minister, Beginning of Year	À recevoir du Ministre au début de l'exercice	35 316	120 450
		1 997 296	2 006 572
Recoveries	Recouvrements	1 981 425	1 971 256
Due from the Minister, End of Year	À recevoir du Ministre à la fin de l'exercice	15 871	35 316

3. À RECEVOIR DU MINISTRE

4. ASSETS UNDER CAPITAL LEASE

in thousands of dollars	en milliers de dollars	Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1991	Net Book Value 1990
		Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1991	Valeur comptable nette 1990
Building	Immeuble	4%	29 809	1 192	28 617	29 809
Leasehold Improvements	Améliorations locatives	10%	9 173	918	8 255	9 173
Total	Total		38 982	2 110	36 872	38 982

4. BIENS EN LOCATION-ACQUISITION

Amortization in 1991 was \$2.1 million.

L'amortissement de l'exercice 1991 s'est élevé à 2,1 millions de dollars.

5. BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

in thousands of dollars	en milliers de dollars	Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1991	Net Book Value 1990
		Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1991	Valeur comptable nette 1990
Land	Terrains	—	171	—	171	171
Buildings	Immeubles	5%	17 675	6 772	10 903	8 689
Leasehold Improvements	Améliorations locatives	20%	7 154	6 100	1 054	1 351
Equipment	Matériel	8%, 20% or/ou 30%	31 057	23 089	7 968	9 137
Total	Total		56 057	35 961	20 096	19 348

5. LOCAUX ET MATÉRIEL DE BUREAU

Amortization, excluding assets under the capital lease, in 1991 was \$2.8 million (1990 — \$2.9 million).

L'amortissement de l'exercice 1991, biens en location-acquisition exclus, s'est élevé à 2,8 millions de dollars (2,9 millions en 1990).

6. BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA

The Corporation borrows from the Government of Canada under the provisions of the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and the National Housing Act to finance loans and investments. The interest rates on these debentures or interim receipts vary from 2.00 to 17.96%. The terms are up to 50 years.

The payments scheduled for the next five years are:

in thousands of dollars			en milliers de dollars		
1992	1993	1994	1995	1996	
333 800	246 300	204 100	181 800	181 900	

7. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease, which is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are \$5.2 million for the first 10 years and \$3.6 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

in thousands of dollars		en milliers de dollars	
1992 to 1996	1992 – 1996		25 844
1997 to 2015	1997 – 2015		73 890
Total future minimum lease payments	Total des paiements minimums à venir		99 734
Less interest at 11.77 and 11.57%	Moins intérêt à 11,77 et 11,57 %		61 696
Present value of minimum lease payments	Valeur actuelle des paiements minimums		38 038

Interest expense in 1991 was \$4.4 million (1990 – \$1.1 million).

8. RESERVE FUND

Net income or loss is transferred to the Reserve Fund; which is limited by Order-in-Council to \$25 million. Any excess is paid to the Receiver General for Canada.

9. OPERATING EXPENSES

The operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

in thousands of dollars		en milliers de dollars		1991	1990
Corporate Account	Compte corporatif			32 814	31 680
Minister's Account	Compte du Ministre			109 827	107 918
Funds Administered	Fonds gérés			85 716	78 964
Total	Total			228 357	218 562

6. EMPRUNTS AUPRÈS DU GOUVERNEMENT DU CANADA

En vertu des dispositions de la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Loi nationale sur l'habitation, la Société emprunte auprès du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement des prêts et des investissements. Les taux d'intérêt de ces débetures ou emprunts provisoires varient de 2,00 à 17,96 % et leur durée ne dépasse pas 50 ans.

Voici les paiements prévus pour les cinq prochains exercices.

7. DETTE DÉCOULANT DU CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La Société a financé les travaux de construction et d'amélioration qu'elle a fait exécuter à son siège social en 1990 par un bail à long terme, qui est comptabilisé comme un contrat de location-acquisition. À l'expiration du bail en 2015, la Société devient propriétaire de l'immeuble pour la somme d'un dollar.

Les paiements annuels du bail s'élèvent à 5,2 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 3,6 millions durant les 15 années subséquentes.

Les paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

Les intérêts débiteurs pour 1991 étaient de 4,4 millions de dollars. (1,1 million en 1990).

8. FONDS DE RÉSERVE

Le bénéfice ou la perte après impôts est viré(e) au Fonds de réserve, dont la limite est fixée par décret à 25 millions de dollars. Tout excédent est viré au crédit du receveur général du Canada.

9. FRAIS D'EXPLOITATION

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

10. TAXES

Taxes include income tax and Large Corporations Tax (LCT).

Income tax in 1991 is \$12.3 million (1990 — \$16.7 million). The tax rate in 1991 is 38% (1990 — 38%).

Proposed amendments to the Income Tax Act, effective 1 January 1991, will exclude the Corporation's borrowings from the Government of Canada from its tax base for the LCT. The proposed amendments, which are still subject to Parliamentary approval, have been reflected in the financial statements. As a result, the LCT expense for the year is \$101.4 thousand (1990 — \$15.2 million). The LCT rate is 0.2% (1990 — 0.175%).

In concert with the change in the Corporation's LCT tax base and Parliamentary approval, proposed amendments to the National Housing Act will subject the Corporation's Insurance and Guarantee Funds to income tax and LCT effective 1 January 1991. Should these amendments not pass, the LCT expense for the year would increase by \$17.1 million, while the amount due to the Receiver General would decrease by \$17.1 million in the Statement of Operations and Reserve Fund. No taxes would be exigible against the Funds.

11. COMMITMENTS

a. Loans and Investments

Commitments outstanding for loans and investments amounted to \$258.3 million at 31 December 1991 (1990 — \$231.0 million).

b. Operating Leases

Minimum rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1992	1993	1994	1995	1996	Thereafter Par la suite	Total
Business Premises	Locaux	8 042	7 966	6 900	4 710	4 139	4 099	35 856
Equipment	Matériel	10 897	9 913	8 456	8 431	6 630	—	44 327
Total	Total	18 939	17 879	15 356	13 141	10 769	4 099	80 183

12. CONTINGENT LIABILITIES

In 1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling approximately \$48.9 million. While CMHC was successful before the courts in 1991, the decision has been appealed. There are other legal claims against the Corporation of \$4.1 million at the end of 1991 (1990 — \$4.1 million). Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Should costs arise as a result of these actions, they would be expensed when determined.

13. INTEREST CAPITALIZED

The amount of interest capitalized on real estate in 1991 was \$2.4 million (1990 — \$2.2 million).

10. IMPÔTS

Les impôts comprennent l'impôt sur le revenu et celui sur les grandes sociétés (IGS).

L'impôt sur le revenu s'élève en 1991 à 12,3 millions de dollars (16,7 millions en 1990). Le taux d'imposition de 1991 est de 38 % (38 % en 1990).

Les modifications qu'on propose d'apporter à la Loi de l'impôt sur le revenu, prenant effet le 1^{er} janvier 1991, excluront les emprunts de la SCHL auprès du gouvernement du Canada de son capital assujéti à l'impôt sur les grandes sociétés. Les états financiers tiennent compte de ces modifications, qui n'ont pas encore reçu l'approbation du Parlement. En conséquence, l'IGS s'élève à 101 400 dollars en 1991 (15,2 millions en 1990). Le taux de l'IGS était de 0,2 % en 1991 (0,175 % en 1990).

Parallèlement au changement au capital de la Société assujéti à l'IGS et sous réserve de l'approbation du Parlement, on propose d'apporter des modifications à la Loi nationale sur l'habitation qui assujétiront les Fonds et Caisses d'assurance et de garantie à l'impôt sur le revenu et à l'IGS à compter du 1^{er} janvier 1991. Si ces modifications ne sont pas approuvées, l'impôt sur les grandes sociétés augmenterait de 17,1 millions de dollars pour l'exercice 1991, tandis que la somme à payer au receveur général diminuerait de 17,1 millions dans l'état des résultats et du fonds de réserve. Aucun impôt ne serait exigible des Fonds et Caisses.

11. ENGAGEMENTS

a. Prêts et investissements

Les engagements en cours au titre de prêts et d'investissements s'élevaient à 258,3 millions de dollars au 31 décembre 1991 (231,0 millions en 1990).

b. Contrats de location-exploitation

Les paiements prévus pour les cinq prochaines années en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à long terme non résiliables sont les suivants :

12. PASSIF ÉVENTUEL

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 48,9 millions de dollars environ. Les tribunaux ont donné gain de cause à la SCHL en 1991, mais cette décision a fait l'objet d'un appel. La Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 4,1 millions de dollars à la fin de 1991 (4,1 millions en 1990). L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils sont supportés.

13. INTÉRÊTS CAPITALISÉS

En 1991, la valeur des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers a été de 2,4 millions de dollars (2,2 millions en 1990).

14. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service.

The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method prorated on service. The pension valuation and cost in 1991 reflect management's best estimates based on expected investment yields, salary escalation, mortality of members, and the ages at which members retire.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on the actuarial valuation at 1 January 1990 and using management's best estimates, the status of the plan at 31 December 1991 was:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1991	1990
Net assets available for benefits	Actif net disponible pour les prestations	505 900	472 108
Actuarial value of accrued pension benefits	Valeur actuarielle des prestations constituées	504 302	472 036
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations constituées	1 598	72
Annual pension cost includes:	Le coût annuel des prestations comprend :		
Current service costs	Coûts des services de l'exercice en cours	10 038	9 616
Government pension plans	Régimes de retraite gouvernementaux	1 822	1 669
Amortization of experience gains and losses	Amortissement des gains et pertes actuariels	(626)	(623)
Total	Total	11 234	10 662

15. INTEREST LOSS RECOVERIES

The Corporation was authorized by the Government of Canada to approve certain loans and investments at a negative interest margin and to recover the loss from the Minister. The interest loss recovered is included in interest income. The recoveries by program are:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1991	1990
Market Housing	Logement du marché	29 704	39 477
Social Housing	Logement social	19 090	20 166
Housing Support	Aide au logement	—	981
Total	Total	48 794	60 624

16. COMPARATIVE FIGURES

The 1990 comparative figures have been reclassified to conform to the 1991 statement presentation.

14. RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées sur le salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire, multiplié par le nombre d'années de service.

Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services. La valeur actuarielle et le coût des prestations sont établis d'après les meilleures estimations, par la haute direction, du rendement des placements, de l'indexation des salaires, de la mortalité des participants et des âges de retraite.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations actuelles reliées aux services et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

Selon l'évaluation actuarielle faite au 1^{er} janvier 1990 et les meilleures estimations de la haute direction, voici la situation du régime au 31 décembre 1991 :

15. RECOUVREMENT DES PERTES SUR INTÉRÊT

La Société a été autorisée par le gouvernement du Canada à approuver certains prêts et placements comportant une marge d'intérêt négative et à recouvrer cette perte du Ministre. Les recouvrements d'intérêt sont inclus dans les intérêts créditeurs. Voici les recouvrements par programme :

16. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres de 1990 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1991.

Minister's Account

Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage and
Housing Corporation

We have audited the Canada Mortgage and Housing Corporation, Minister's Account — Statement of Expenditures and Recoveries for the year ended 31 December 1991. This financial statement is the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on this financial statement based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statement is free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statement. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, this financial statement presents fairly, in all material respects, the expenditures for and recoveries from the Minister for the year ended 31 December 1991 in accordance with the accounting policies described in Note 1 to this financial statement.

Robert D. Hepburn, CA
of the firm/du cabinet
Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
19 March 1992

Compte du Ministre

Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié l'état des dépenses et recouvrements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Compte du Ministre, de l'exercice terminé le 31 décembre 1991. La responsabilité de cet état financier incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans l'état financier. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans l'état financier. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble de l'état financier.

À notre avis, cet état financier présente fidèlement, à tous égards importants, les dépenses engagées au nom du Ministre et les recouvrements de ce dernier pour l'exercice terminé le 31 décembre 1991 selon les conventions comptables présentées dans la note 1 complémentaire à cet état financier.

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
le 19 mars 1992

Minister's Account

Statement of
Expenditures and
Recoveries

Compte du Ministre

État des dépenses et
recouvrements

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>	Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1990</i>
Expenditures	Dépenses		
Market Housing	Logement du marché	155 458	67 484
Social Housing	Logement social	1 654 835	1 671 268
Housing Support	Aide au logement	11 935	13 029
Fees Paid to Delivery Agents	Droits payés aux agents d'administration	29 925	26 423
Operating Expenses	Frais d'exploitation	109 827	107 918
		1 961 980	1 886 122
Due from the Minister, Beginning of Year	À recevoir du Ministre au début de l'exercice	35 316	120 450
		1 997 296	2 006 572
Recoveries	Recouvrements	1 981 425	1 971 256
Due from the Minister, End of Year	À recevoir du Ministre à la fin de l'exercice	15 871	35 316

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Minister's Account

Notes to Financial Statement

Compte du Ministre

Notes complémentaires

1. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Presentation

The financial statement for the Minister's Account is presented separately from those of the Corporate Account and each of the Funds Administered.

b. Accruals

No accruals are made at 31 December in this account. Year end for the Government of Canada is 31 March, at which time accruals will be recorded in accordance with Treasury Board guidelines and reported in the Public Accounts of Canada. Expenditures made on behalf of the Minister are recorded as recoverable when disbursed.

2. CHANGE IN ACCOUNTING POLICY

Effective 1 April 1991, the Corporation changed its method of accounting for expenditures for modernization and improvements to properties under federal-provincial agreements. These expenditures are now recovered from the Minister over a period of ten years. Prior to 1 April 1991, these costs were expensed and recovered from the Minister as incurred. This change has been applied prospectively.

As a result of this change, modernization and improvement expenditures for the nine month period ended 31 December 1991 of \$74.5 million have been deferred.

For the year ended 31 December 1990, and the three months ended 31 March 1991, expenditures of \$91.3 million and \$23.5 million, respectively, were recovered from the Minister.

3. CONTINGENT LIABILITIES

In 1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling approximately \$48.9 million. While CMHC was successful before the courts in 1991, the decision has been appealed. It is uncertain if costs arising from these actions could be charged to the Government of Canada. There were other legal claims of \$8.3 million at the end of 1991 (1990 — \$7.2 million), which if successfully filed against the Corporation, could result in charges to the Minister's Account. Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for losses has been made. Should costs arise as a result of these actions, they would be charged when determined.

4. OPERATING EXPENSES

Operating expenses allocated by the Corporation to the Minister's Account in 1991 were \$109.8 million (1990 — \$107.9 million).

1. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

a. Règle de présentation

L'état financier du Compte du Ministre est présenté séparément de ceux du Compte corporatif et de chacun des Fonds gérés.

b. Produits à recevoir et charges à payer

Aucun produit à recevoir ni charge à payer ne sont portés à ce compte au 31 décembre. La fin de l'exercice du gouvernement du Canada est le 31 mars et des comptes de régularisation seront inscrits à ce moment-là, conformément aux directives du Conseil du Trésor, et figureront dans les Comptes publics du Canada. Les dépenses engagées pour le compte du Ministre sont comptabilisées comme sommes à recouvrer au moment du décaissement.

2. MODIFICATION COMPTABLE

Depuis le 1^{er} avril 1991, la Société emploie une nouvelle méthode pour comptabiliser ses dépenses de modernisation et d'amélioration relatives aux biens immobiliers touchés par les ententes fédérales-provinciales. Ces dépenses sont désormais recouvrées du Ministre sur une période de dix ans. Avant le 1^{er} avril 1991, elles étaient passées en charge et recouvrées du Ministre à mesure qu'elles étaient engagées. Ce changement touche 1991 et les années à venir.

En conséquence, pour la période de 9 mois se terminant le 31 décembre 1991, le recouvrement de dépenses de modernisation et d'amélioration de 74,5 millions de dollars a été différé.

Pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1990 et la période de trois mois se terminant le 31 mars 1991, des dépenses de 91,3 et 23,5 millions de dollars, respectivement, ont été recouvrées du Ministre.

3. PASSIF ÉVENTUEL

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 48,9 millions de dollars environ. Les tribunaux ont donné gain de cause à la SCHL en 1991, mais cette décision a fait l'objet d'un appel. Il n'est pas certain si les frais résultant de ces actions en justice pourraient être imputés au gouvernement du Canada. De plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 8,3 millions de dollars à la fin de 1991 (7,2 millions en 1990), dont les frais pourraient être imputés au Compte du Ministre si le jugement est rendu en faveur des plaignants. L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils sont supportés.

4. FRAIS D'EXPLOITATION

Les frais d'exploitation imputés par la Société au Compte du Ministre pour 1991 sont de 109,8 millions de dollars (107,9 millions en 1990).

Funds Administered

Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage and
Housing Corporation

We have audited the balance sheets of the Funds Administered by Canada Mortgage and Housing Corporation: Mortgage Insurance Fund, Mortgage-backed Securities Guarantee Fund, Home Improvement Loan Insurance Fund and Rental Guarantee Fund as at 31 December 1991 and the statements of operations and surplus for the year then ended. We have also audited the statements of changes in financial position of the Mortgage Insurance Fund and the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of these funds as at 31 December 1991 and the results of their operations and the changes in their financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our examination of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

Robert D. Hepburn, CA
of the firm/du cabinet
Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
19 March 1992

Fonds gérés

Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié les bilans des Fonds gérés par la Société canadienne d'hypothèques et de logements — Fonds d'assurance hypothécaire, Fonds de garantie des titres hypothécaires, Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et Caisse de garantie des loyers — au 31 décembre 1991 et les états des résultats et de l'excédent de l'exercice terminé à cette date. Nous avons également vérifié les états de l'évolution de la situation financière du Fonds d'assurance hypothécaire et du Fonds de garantie des titres hypothécaires de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la position financière de ces Fonds au 31 décembre 1991, ainsi que les résultats de leur exploitation et l'évolution de leur situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur la gestion des finances publiques, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques et ses règlements, à la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement, à la Loi nationale sur l'habitation et aux règlements administratifs de la Société.

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
le 19 mars 1992

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund**Fonds gérés**
Fonds d'assurance hypothécaire

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1991 au 31 décembre 1991	31 December 1990 au 31 décembre 1990
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	1 175 748	935 663
Real Estate	Biens immobiliers		122 930	121 621
Mortgages	Prêts hypothécaires		23 833	45 208
Deferred Income Tax	Impôts sur le revenu reportés		14 849	—
Accounts Receivable	Débiteurs		1 442	1 247
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL		—	2 501
			<u>1 338 802</u>	<u>1 106 240</u>
Liabilities	Passif			
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		5 777	7 466
Due to CMHC	À payer à la SCHL		804	—
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		2 336	—
Provision for Claims	Provision pour les réclamations		447 840	282 255
Unearned Premiums	Primes non gagnées		703 122	611 034
Premium Deficiency	Insuffisance de primes		29 540	41 100
			<u>1 189 419</u>	<u>941 855</u>
Surplus	Excédent			
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté		57 383	98 385
Appropriated Surplus	Excédent affecté	3	92 000	66 000
			<u>149 383</u>	<u>164 385</u>
Total Liabilities and Surplus	Total du passif et de l'excédent		<u>1 338 802</u>	<u>1 106 240</u>

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund

**Statement of Operation
and Surplus**

Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire

**État des résultats et
de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Note	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>	Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1990</i>
Revenues	Revenus			
Earned Premiums	Primes gagnées		159 849	172 283
Application Fees	Droits de demande		22 988	17 015
Income from Investments	Revenu de placement		107 908	87 815
Other	Autres		4 446	5 665
			<u>295 191</u>	<u>282 778</u>
Expenses	Frais			
Loss on Claims	Perte sur les réclamations		84 570	23 880
Issuance	Souscription		50 034	50 319
Operating Expenses	Frais d'exploitation		34 077	27 839
Adjustment to Provision for Claims	Régularisation de la provision pour réclamations		165 585	78 376
			<u>334 266</u>	<u>180 414</u>
Earnings	Bénéfice		(39 075)	102 364
Adjustment to Premium Deficiency	Régularisation de l'insuffisance de primes		11 560	14 634
Income (Loss) Before Taxes	Bénéfice (Perte) avant impôts		(27 515)	116 998
Taxes	Impôts	4	(12 513)	—
Net Income (Loss)	Bénéfice net (Perte nette)		(15 002)	116 998
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté			
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		98 385	47 387
Transfer to Appropriated Surplus	Virement à l'excédent affecté	3	(26 000)	(66 000)
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		<u>57 383</u>	<u>98 385</u>
Appropriated Surplus	Excédent affecté			
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		66 000	—
Transfer from Unappropriated Surplus	Virement de l'excédent non affecté		26 000	66 000
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		<u>92 000</u>	<u>66 000</u>
Total Surplus	Excédent total		<u>149 383</u>	<u>164 385</u>

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Funds Administered
Mortgage Insurance Fund**

**Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire**

**Statement of Changes
in Financial Position**

**État de l'évolution de
la situation financière**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991	Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Premiums Received	Primes reçues	251 937	191 079
Application Fees	Droits de demande	22 988	17 015
Investment Income Received	Revenu de placement perçu	105 909	72 761
Claims Paid	Réclamations réglées	(161 303)	(97 799)
Proceeds from Sales of Real Estate	Produit de la vente de biens immobiliers	78 158	67 735
Operating Expenses	Frais d'exploitation	(84 547)	(77 469)
Other	Autres	17 922	12 715
		<u>231 064</u>	<u>186 037</u>
Investment Activities	Activités d'investissement		
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	(234 369)	(188 156)
Decrease in Due from CMHC	Diminution des montants à recevoir de la SCHL	<u>(3 305)</u>	<u>(2 119)</u>

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Mortgage-backed
Securities Guarantee
Fund**Fonds gérés**
Fonds de garantie des titres
hypothécaires

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1991 au 31 décembre 1991	31 December 1990 au 31 décembre 1990
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	18 418	11 382
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL		91	45
			<u>18 509</u>	<u>11 427</u>
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Unearned Guarantee Fees	Droits de garantie non gagnés		11 603	8 080
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		1 380	—
Surplus	Excédent		5 526	3 347
			<u>18 509</u>	<u>11 427</u>

Statement of Operations
and SurplusÉtat des résultats et
de l'excédent

in thousands of dollars

en milliers de dollars

	Note	Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991	Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990
Revenues			
Earned Guarantee Fees		2 755	1 727
Application Fees		856	549
Income from Investments		1 408	969
		<u>5 019</u>	<u>3 245</u>
Expenses			
Operating Expenses		1 450	746
Other		10	—
		<u>1 460</u>	<u>746</u>
Income before Taxes		3 559	2 499
Taxes	4	1 380	—
Net Income		2 179	2 499
Surplus, Beginning of Year		3 347	848
Surplus, End of Year		<u>5 526</u>	<u>3 347</u>

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Mortgage-backed
Securities Guarantee
Fund

Fonds gérés
Fonds de garantie des
titres hypothécaires

Statement of Changes
in Financial Position

État de l'évolution de
la situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé</i> <i>le 31 décembre 1991</i>	Year Ended 31 December 1990 <i>Exercice terminé</i> <i>le 31 décembre 1990</i>
Operating Activities		
Guarantee Fees Received	6 278	4 242
Application Fees	856	549
Investment Income Received	1 052	424
Operating Expenses	(1 450)	(676)
Other	(10)	-
	<u>6 726</u>	<u>4 539</u>
Investment Activities		
Investment in Securities	(6 680)	(4 679)
	<u>(6 680)</u>	<u>(4 679)</u>
Increase (Decrease) in Due from CMHC	46	(140)

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Rental Guarantee Fund

Balance Sheet

Fonds gérés
Caisse de garantie des loyers

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1991 au 31 décembre 1991	31 December 1990 au 31 décembre 1990
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	7 077	5 474
Real Estate	Biens immobiliers		11 000	11 000
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL		212	249
			<u>18 289</u>	<u>16 723</u>
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Accrued Liabilities	Charges à payer		3	—
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		632	—
Surplus	Excédent		17 654	16 723
			<u>18 289</u>	<u>16 723</u>

**Statement of Operations
and Surplus**

**État des résultats et
de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

	Note	Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991	Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990
Revenues			
Income from Investments		603	534
Other		1 130	1 111
		<u>1 733</u>	<u>1 645</u>
Expenses			
Operating Expenses		125	58
Provision for revaluation of Real Estate		45	504
		<u>170</u>	<u>562</u>
Income before Taxes		1 563	1 083
Taxes	4	632	—
Net Income		931	1 083
Surplus, Beginning of Year		16 723	15 640
Surplus, End of the Year		<u>17 654</u>	<u>16 723</u>

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Home Improvement Loan
Insurance Fund

Fonds gérés
Caisse d'assurance des prêts
pour l'amélioration de maisons

Balance Sheet

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1991 au 31 décembre 1991	31 December 1990 au 31 décembre 1990
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	1 416	1 329
Mortgages	Prêts hypothécaires		3	4
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL		30	10
			<u>1 449</u>	<u>1 343</u>
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		43	—
Surplus	Excédent		1 406	1 343
			<u>1 449</u>	<u>1 343</u>

Statement of Operations
and Surplus

État des résultats et
de l'excédent

in thousands of dollars

en milliers de dollars

	Note	Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991	Year Ended 31 December 1990 Exercice terminé le 31 décembre 1990
Revenues			
Income from Investments		135	150
Other		1	8
		<u>136</u>	<u>158</u>
Expenses			
Claims and Operating Expenses		30	2
Income Before Taxes		106	156
Taxes	4	43	—
Net Income		63	156
Surplus, Beginning of Year		1 343	1 187
Surplus, End of the Year		<u>1 406</u>	<u>1 343</u>

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered

Auditors' Report

Notes to Financial Statements

Fonds gérés

Rapport des vérificateurs

Notes complémentaires

1. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Presentation

Financial statements for each of the Funds Administered are presented separately from the Corporate Account and the Minister's Account.

The statements for the Administered Funds are prepared in accordance with generally accepted accounting principles.

b. Investment in Securities

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

c. Mortgages

Mortgages are valued at cost less a provision for estimated losses.

d. Real Estate

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is valued at net realizable value. Net realizable value is calculated as the current appraised value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

e. Provision for Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

f. Premiums

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies based on the risk of default in each year.

g. Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to income. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

1. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

a. Règle de présentation

Les états financiers de chacun des Fonds gérés sont présentés séparément de ceux du Compte corporatif et du Compte du Ministre.

Les états des Fonds gérés sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus.

b. Placements en valeurs mobilières

Ces placements sont inscrits au coût amorti plus les intérêts courus.

c. Prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût moins une provision pour pertes estimatives.

d. Biens immobiliers

Les biens immobiliers acquis lors du règlement d'une réclamation résultant du manquement aux conditions hypothécaires sont comptabilisés à la valeur de réalisation nette. La valeur de réalisation nette représente la valeur d'expertise courante des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

e. Provision pour les réclamations

Cette provision représente les pertes estimatives sur les réclamations en cours de règlement et sur les prêts en défaut mais pour lesquels des demandes d'indemnité n'ont pas encore été reçues par la Société.

f. Primes

Les primes sont reportées et comptabilisées comme revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut annuel.

g. Insuffisance de primes

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées par secteur d'activité au coût actualisé des réclamations qui n'ont pas encore eu lieu sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'on constate que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour couvrir le coût net des réclamations éventuelles, on impute aux revenus une insuffisance de primes. Par la suite, elle est imputée aux revenus selon la même méthode de comptabilisation que les primes non gagnées.

h. Guarantee Fees

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the relative Mortgage-backed Security issue on a straight-line basis. Issues currently exist for terms of between one and twenty years.

i. Application Fees

Application fees are recognized as income when received.

j. Investment Income

Investment income is recorded on the accrual basis.

k. Issuance Costs

Issuance costs are expensed as incurred.

h. Droits de garantie

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants. Actuellement, la durée des titres émis va d'un à vingt ans.

i. Droits de demande

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu au moment de leur encaissement.

j. Revenu de placement

Le revenu de placement est comptabilisé selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

k. Coûts de souscription

Les coûts de souscription sont imputés à l'exercice lorsqu'ils sont engagés.

2. INVESTMENTS IN SECURITIES

2. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

		1991					1990		
		Within 1 year	One to 3 years	Three to 5 years	Over 5 years	Total Book Value	Estimated Market Value	Total Book Value	Estimated Market Value
in millions of dollars	en millions de dollars	En deçà d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire								
Canada Treasury Bills	Bons du Trésor du Canada	84.0	—	—	—	84.0	84.0	89.1	89.3
Government of Canada Treasury Notes	Billets	6.3	—	—	—	6.3	6.4	26.9	26.8
Government of Canada Bonds	Obligations du gouvernement du Canada	147.8	339.7	342.0	154.1	983.6	1 035.1	714.5	714.4
Mortgage-backed Securities	Titres hypothécaires	—	101.8	—	—	101.8	108.0	105.1	103.2
	Total	238.1	441.5	342.0	154.1	1 175.7	1 233.5	935.6	933.7
Other Funds	Autres Fonds								
Canada Treasury Bills	Bons du Trésor du Canada	6.6	—	—	—	6.6	6.6	6.6	7.4
Government of Canada Bonds	Obligations du gouvernement	3.6	5.3	6.1	5.3	20.3	21.3	11.6	10.8
	Total	10.2	5.3	6.1	5.3	26.9	27.9	18.2	18.2

3. APPROPRIATED SURPLUS — MORTGAGE INSURANCE FUND

Management, on the advice of the actuary, has established reserve for possible additional claims on the Mortgage Insurance Fund, which may occur as the result of the present economic downturn. In addition, there are potential losses associated with environmental matters on projects that have been underwritten by the Fund. Although Management has been unable to determine the likelihood of occurrence, a reserve has been established based on Management's assessment of the minimum impact of these losses. A further reserve has been established for the anticipated premium deficiency on a new product introduced in 1992, under which the Fund will insure mortgage loans for 95% of the property value for first time home buyers. As a result, appropriated surplus has been increased by \$26 million to \$92 million at 31 December 1991 (1990 — \$66 million).

3. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE : EXCÉDENT AFFECTÉ

Sur l'avis de l'actuaire, la direction a constitué une réserve en prévision des demandes de règlement supplémentaires que le Fonds pourrait recevoir en raison de l'affaiblissement actuel de l'économie. De plus, il y a des risques de perte, liés à des questions environnementales, pour des ensembles souscrits par le Fonds. Bien qu'elle n'ait pu déterminer le degré de probabilité de ces pertes, la direction a créé une réserve en se basant sur une estimation minimale de leur montant. Une réserve supplémentaire a été constituée en prévision de l'insuffisance de primes que devrait entraîner la nouvelle assurance hypothécaire à 95 p. 100 de la valeur immobilière, offerte à compter de 1992 aux accédants à la propriété. En conséquence, l'excédent affecté a augmenté de 26 millions de dollars pour atteindre 92 millions au 31 décembre 1991 (66 millions en 1990).

4. TAXES

Proposed amendments to the National Housing Act, effective 1 January 1991, will subject the Funds Administered to income tax and Large Corporations Tax (LCT). The proposed amendments, which are still subject to Parliamentary approval, have been reflected in the financial statements.

Taxes include income tax and LCT.

In concert with the change in the tax status of the Funds Administered and Parliamentary approval, proposed amendments to the Income Tax Act, effective 1 January 1991, will exclude the Corporation's borrowings from the Government of Canada from its tax base for the LCT. Should these amendments not pass, no taxes would be exigible against the Funds. In the Corporate Account, the LCT expense for the year would increase by \$17.1 million, while the amount due to the Receiver General would decrease by \$17.1 million in the Statement of Operations and Reserve Fund.

5. OPERATING EXPENSES

The operating expenses allocated to the Funds by the Corporation for the year ended 31 December 1991 were \$85.7 million (1990 — \$79.0 million).

6. CONTINGENT LIABILITIES

Legal claims of \$19.4 million (1990 — \$21.6 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund. Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Should costs arise as a result of these actions, they would be expensed when determined.

7. ACTUARIAL VALUATION — MORTGAGE INSURANCE FUND

An actuarial study of the fund as at 30 September 1991 disclosed that the fund is now sufficient to pay all future claims in respect of business in force. The pre-tax surplus as at 30 September 1991 was estimated to be \$176.7 million (30 September 1990 — \$143.3 million).

8. INSURANCE IN FORCE — MORTGAGE INSURANCE FUND

At 31 December 1991, the insurance policies in force totalled approximately \$58.3 billion (1990 — \$52.8 billion).

9. GUARANTEES IN FORCE—MORTGAGE-BACKED SECURITIES GUARANTEE FUND

At 31 December 1991, the guarantees in force totalled approximately \$7.7 billion (1990 — \$4.9 billion).

10. HOME IMPROVEMENT LOAN INSURANCE AND RENTAL GUARANTEE FUNDS

The Home Improvement Loan Insurance and Rental Guarantee Programs are no longer active.

4. IMPÔTS

Les modifications qu'on propose d'apporter à la Loi nationale sur l'habitation assujettiront les Fonds gérés à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur les grandes sociétés (IGS) à compter du 1^{er} janvier 1991. Les états financiers tiennent compte de ces modifications, qui n'ont pas encore reçu l'approbation du Parlement.

Les impôts comprennent l'impôt sur le revenu et l'IGS.

Parallèlement au changement de la situation fiscale des Fonds gérés et sous réserve de l'approbation du Parlement, on propose d'apporter à la Loi de l'impôt sur le revenu des modifications, prenant effet le 1^{er} janvier 1991, qui excluront les emprunts de la Société auprès du gouvernement du Canada de son capital assujetti à l'IGS. Si ces modifications ne sont pas approuvées, aucun impôt ne serait exigible des Fonds et Caisses. Dans le Compte corporatif, l'impôt sur les grandes sociétés augmenterait de 17,1 millions de dollars pour l'exercice 1991, tandis que la somme à payer au receveur général diminuerait de 17,1 millions dans l'état des résultats et du fonds de réserve.

5. FRAIS D'EXPLOITATION

Les frais d'exploitation imputés par la Société aux Fonds gérés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1991 s'élèvent à 85,7 millions de dollars (79,0 millions en 1990).

6. PASSIF ÉVENTUEL

Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 19,4 millions de dollars (21,6 millions en 1990). L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils sont supportés.

7. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE : ÉVALUATION ACTUARIELLE

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1991 révèle que ses ressources sont maintenant suffisantes pour payer tout règlement éventuellement demandé en exécution des polices d'assurance souscrites. Au 30 septembre 1991, on estimait l'excédent avant d'impôt du Fonds à 176,7 millions de dollars (143,3 millions en 1990).

8. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE : ASSURANCE EN VIGUEUR

Au 31 décembre 1991, les polices d'assurance en vigueur totalisaient environ 58,3 milliards de dollars (52,8 milliards en 1990).

9. FONDS DE GARANTIE DES TITRES HYPOTHÉCAIRES : GARANTIES EN VIGUEUR

Au 31 décembre 1991, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 7,7 milliards de dollars (4,9 milliards en 1990).

10. CAISSE D'ASSURANCE DES PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS ET CAISSE DE GARANTIE DES LOYERS

Les programmes d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et de garantie des loyers ne sont plus actifs.

CMHC Offices

Newfoundland
 Corner Brook
 St. John's

Prince Edward Island
 Charlottetown

Nova Scotia
 Halifax
 Sydney

New Brunswick
 Fredericton
 Moncton

Quebec
 Chicoutimi
 Hull
 Laval
 Longueuil
 Montréal
 Quebec
 Rimouski
 Sept-Îles
 Sherbrooke
 Trois-Rivières
 Val-d'Or

Ontario
 Barrie
 Hamilton
 Kenora
 Kingston
 Kitchener
 London
 North Bay
 Oshawa
 Ottawa
 Peterborough
 Sault Ste. Marie
 Sudbury
 Thunder Bay
 Toronto
 Windsor

Manitoba
 Brandon
 Winnipeg

Saskatchewan
 Regina
 Saskatoon

Alberta
 Calgary
 Edmonton
 Lethbridge

British Columbia
 Cranbrook
 Courtenay
 Kamloops
 Kelowna
 Prince George
 Terrace
 Trail
 Vancouver
 Victoria

Northwest Territories
 Yellowknife

Yukon Territory
 Whitehorse

Bureaux de la SCHL

Terre-Neuve
 Corner Brook
 St. John's

Île-du-Prince-Édouard
 Charlottetown

Nouvelle-Écosse
 Halifax
 Sydney

Nouveau-Brunswick
 Fredericton
 Moncton

Québec
 Chicoutimi
 Hull
 Laval
 Longueuil
 Montréal
 Québec
 Rimouski
 Sept-Îles
 Sherbrooke
 Trois-Rivières
 Val-d'Or

Ontario
 Barrie
 Hamilton
 Kenora
 Kingston
 Kitchener
 London
 North Bay
 Oshawa
 Ottawa
 Peterborough
 Sault-Ste-Marie
 Sudbury
 Thunder Bay
 Toronto
 Windsor

Manitoba
 Brandon
 Winnipeg

Saskatchewan
 Regina
 Saskatoon

Alberta
 Calgary
 Edmonton
 Lethbridge

Colombie-Britannique
 Cranbrook
 Courtenay
 Kamloops
 Kelowna
 Prince George
 Terrace
 Trail
 Vancouver
 Victoria

Territoires du Nord-Ouest
 Yellowknife

Territoire du Yukon
 Whitehorse

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, contact your local CMHC office.

© 1992, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSN 0226-0336

Printed in Canada

CMHC subscribes to Canada's Green Plan. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or environmentally-friendly stock and environmentally-safe inks are used wherever possible.



La SCHL offre un large éventail de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau SCHL de votre localité.

© 1992, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISSN 0226-0336

Imprimé au Canada

La SCHL souscrit au Plan vert du Canada. Nos publications sont produites en quantités limitées, selon la demande du marché; des mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires; et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé et de l'encre qui ne nuit pas à l'environnement.

CAI
MH
-ASE

CHURCH & DWIGHT

1000 Broadway

New York, N.Y. 10003

Telephone: (212) 353-3300

Telex: 980000

Annual Report

Rapport annuel

1992

Transmittal Letter

March 1993

Minister Responsible for CMHC

Dear Mr. Minister:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour of submitting to you the 47th Annual Report of the Canada Mortgage and Housing Corporation, together with its financial statements.

Lettre d'accompagnement

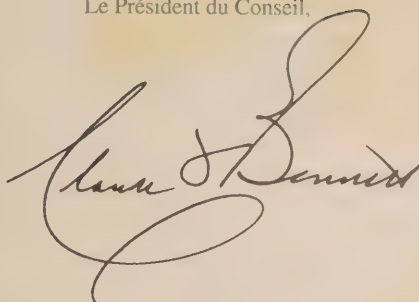
Le 31 mars 1993

Ministre responsable de la SCHL

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le 47^e Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que ses états financiers.

Le Président du Conseil,

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "Claude F. Bennett". The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

Claude F. Bennett
Chairman

Contents

	Page
Highlights	1
Report of the President	2
Promoting Good Living Environments	10
Ensuring Effective Mortgage Housing Markets	18
Helping Households in Need	26
Meeting the Challenge of Housing in the 1990s	34
Financial Performance by Business Line	44
Report of Directors and Principal Officers	48
Financial Statements	49

Table des matières

	Page
Faits saillants de 1992	1
Rapport du Président	2
Promouvoir un cadre de vie de qualité	10
Assurer le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation	18
Aider les ménages démunis	26
Relever le défi de la gestion dans les années 1990	34
Résultats financiers par secteur d'activité	44
Conseil d'administration et principaux dirigeants	48
États financiers	49

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, contact your local CMHC office.

©1993, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSN 0226-0336

Printed in Canada

CMHC subscribes to Canada's Green Plan. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or environmentally friendly stock and environmentally-safe inks are used wherever possible.



La SCHL offre un large éventail de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau SCHL de votre localité.

© 1993, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISSN 0226-0336

Imprimé au Canada

La SCHL souscrit au *Plan vert* du Canada. Nos publications sont produites en quantité limitée, selon la demande. Des mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé et de l'encre qui ne nuit pas à l'environnement.

92 Highlights

nety-five percent insured mortgage financing was reintroduced, helping almost 4 000 first-time home buyers across Canada become home-owners.

changes to the Rural and Native Housing program were implemented. Native agents participated as partners with government in training workshops across the country.

mortgage-backed Securities had another record year, with \$6 billion in issues.

ome 277 000 households benefited from mortgage loan insurance in what turned out to be a record year.

MHC initiated the four-year Next Step program, which supports a multi-departmental federal initiative against family violence and provides transitional housing for victims of domestic abuse.

regional office review was conducted to ensure CMHC is organized to effectively meet evolving community needs, the needs of the business, and federal priorities.

MHC's Open House, which demonstrates how housing can be constructed to meet the changing needs of the population, made its debut at an international conference on disability and toured 13 cities nationally.

assistance was approved for more than 38 000 additional households through CMHC subsidy and rehabilitation programs.

ore than 652 000 federally-assisted housing units were available to needy Canadian households.

Faits saillants de 1992

- L'assurance-prêt hypothécaire à 95 p. 100 a été de nouveau autorisée, et près de 64 000 accédants à la propriété ont bénéficié de ce programme partout au Canada.
- Des modifications ont été apportées au Programme de logement pour les ruraux et les autochtones. Les agents autochtones ont participé, à titre de partenaires du gouvernement, aux ateliers de formation donnés dans toutes les régions du pays.
- Les titres hypothécaires ont connu une autre année record : les émissions ont atteint 6 milliards de dollars.
- Quelque 277 000 ménages ont pu obtenir une assurance-prêt hypothécaire, ce qui fait de 1992 une année record.
- La SCHL a créé un programme de quatre ans intitulé L'Étape suivante, qui s'inscrit dans le cadre de l'Initiative en matière de violence familiale, mise sur pied par plusieurs ministères fédéraux, et qui fournit un logement provisoire aux victimes de mauvais traitements au foyer.
- La SCHL a procédé à un examen des fonctions des bureaux régionaux pour s'assurer qu'elle est en mesure de répondre efficacement aux besoins changeants des collectivités, de satisfaire aux exigences administratives et de respecter les objectifs prioritaires du gouvernement fédéral.
- La maison témoin de la SCHL démontre qu'il est possible de construire des logements qui répondent aux besoins changeants de la population. Elle a été inaugurée lors d'une conférence internationale consacrée aux personnes handicapées et exposée dans 13 villes du pays.
- La SCHL est venue en aide à plus de 38 000 ménages supplémentaires grâce à ses programmes de subventions et de réparations.
- Plus de 652 000 logements subventionnés par le gouvernement fédéral ont été mis à la disposition des ménages canadiens démunis.

Report of the President

There is no doubt that we are living in an increasingly globalized world, where political changes and economic restructuring the world over will impact not only the future of Canadians today, but that of generations to come. We cannot ignore the fact that this new world order will reshape the social and economic structure of our country. We must acknowledge the important role that public organizations play in helping society to come to terms with the immediate effects of this change. We must also recognize their contribution to ensuring that our society continues to flourish and that the quality of life that Canadians enjoy today is not only maintained but improved for future generations.

Canadians have a demonstrated ability to respond to adversity and hardship with pragmatic solutions. In housing, this characteristic has been put to the test on many occasions. When we needed housing for returning World War II veterans, we built it. When our housing stock began to age, we developed the means to refurbish it. When we needed a stronger private housing market, we developed the financial mechanisms to facilitate it. And we assumed our responsibility for providing decent, adequate and affordable housing to low-income Canadian households who are unable to meet their housing needs in the private market.

Housing is a complex, multi-faceted sector, involving many participants and interests. Among these players, there is increasing recognition of the importance of working together, especially in these times of fiscal restraint, to achieve greater results with fewer resources. A strong public role in facilitating and coordinating this increased co-operation and partnership is pivotal to the success of the housing sector. As a public institution, CMHC carries out a critical role as leader and catalyst in bringing together these varied interests to work in concert and share a common vision.

But for any public organization to be truly effective in today's tough economic climate, it must also function as a good enterprise. Mandates must be clear. Resources must be used wisely to achieve

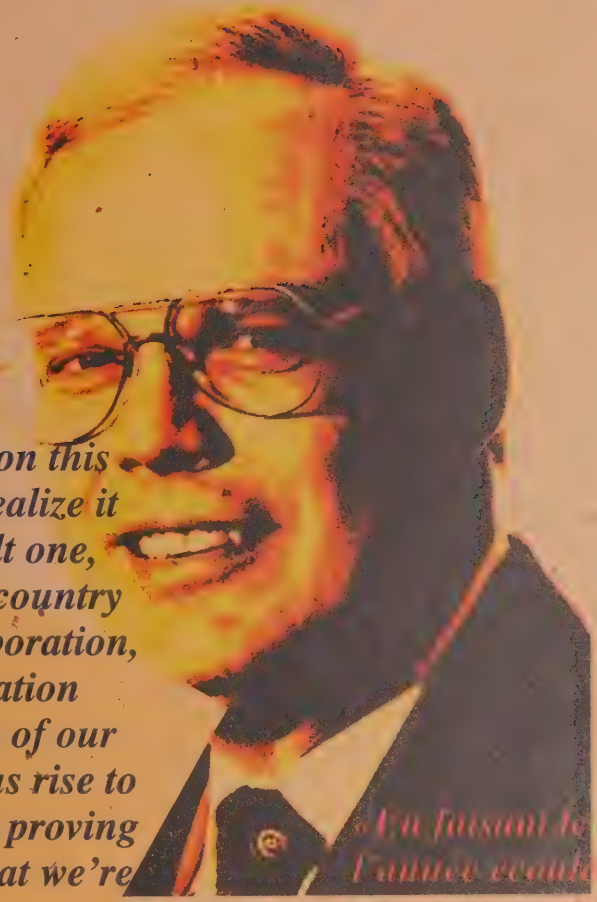
Rapport du Président

De toute évidence, nous vivons de plus en plus dans un «village global», dans un monde où les changements politiques et les restructurations économiques auront incidence sur l'existence des Canadiens, tant ceux d'aujourd'hui que ceux de demain. Nous ne pouvons ignorer le fait que le nouvel ordre mondial va modifier la structure sociale et économique de notre pays. Nous devons prendre conscience de l'importance de ce que font les organismes publics tant pour aider la société canadienne à faire face aux conséquences immédiates de ces changements que pour maintenir notre prospérité économique et assurer aux générations futures une qualité de la vie plus grande que celle dont nous jouissons actuellement.

Les Canadiens se distinguent par leur aptitude à trouver des solutions pragmatiques face à l'adversité et à l'épreuve, aptitude qui s'est confirmée à maintes reprises dans le domaine de l'habitation. Lorsque les soldats démobilisés ont eu besoin de logements à la fin de la Seconde Guerre mondiale, nous les avons construits. Lorsque le parc résidentiel a commencé à vieillir, nous avons trouvé les moyens de le remettre en état. Lorsque nous avons voulu fallu revigorer le marché de l'habitation, nous avons mis au point les mécanismes financiers nécessaires. Et nous avons assumé la responsabilité de procurer un logement décent, convenable et abordable aux ménages canadiens à faible revenu qui ne peuvent trouver sur le marché un logement correspondant à leurs besoins.

Le secteur de l'habitation est complexe et multidimensionnel. Il compte de nombreux intervenants ayant des intérêts divers. Or, ces intervenants reconnaissent de plus en plus l'importance de la coopération pour pouvoir faire plus avec moins, surtout dans le contexte actuel de compressions budgétaires. Nous nous efforçons de faciliter et d'encadrer un tel partenariat. L'État apporte un appui indispensable à la prospérité du secteur de l'habitation. En tant qu'organisme public, SCHL joue un rôle crucial de chef de file et de catalyseur. Elle met en contact ces divers groupes d'intérêt et les aide à travailler ensemble et à partager des objectifs communs.

Toutefois, pour qu'un organisme public soit vraiment efficace dans la conjoncture économique difficile que nous connaissons, il faut également qu'il fonctionne comme une véritable entreprise. Il faut que les objectifs soient clairs

A black and white portrait of Eugene A. Flichel, a man with glasses, smiling, wearing a suit and tie.

“As I reflect on this past year, I realize it was a difficult one, for both our country and our Corporation, but the dedication and expertise of our staff helped us rise to the occasion, proving once more that we’re made of the right stuff.”

Eugene A. Flichel
President and Chief Executive Officer

« En faisant le bilan de l'année écoulée, je constate combien les circonstances ont été difficiles pour notre pays et pour la SCHL. Mais, grâce au dévouement et aux compétences de notre personnel, nous avons su, encore une fois, être à la hauteur de la situation. »

Eugene A. Flichel
Président et premier dirigeant

the greatest output possible. Clarity of roles is fundamental. In short, the public role must be administered with the same sense of enterprise that exists in a private business.

In today's climate, there is a greater need than ever for public organizations to incorporate private market tools into their operations, and for private organizations to assume more public responsibility.

CMHC, in carrying out its mandate of helping to house Canadians since 1946, has continually operated as a business. We understand our mandate. We serve a vital role involving many stakeholders, and we achieve positive results at the lowest possible cost. Through our leadership, we help to ensure that private housing markets are responsive to public needs.

1992 — A Year of Debate and Scrutiny

Canadians faced many challenges in 1992. While the country was engaged in constitutional debate, the economic situation worldwide worsened, and Canada did not escape the consequences. Amidst this climate, CMHC's work was recognized as being increasingly important and we worked harder than ever to continue to help house Canadians. Reduced federal funding meant we had to be more creative than ever to meet our goals in four key areas:

- Promoting Good Living Environments
- Pursuing Effective Mortgage and Housing Markets
- Helping Needy Households
- Meeting the Challenge of Managing in the 1990s

Promoting Good Living Environments

As we develop a greater understanding of how the environment affects the quality of our lives, and the standard of living we seek to maintain, we recognize that solutions to our environmental problems depend upon our ability to learn, to advocate, and to lead effectively. Sustainable development, as the central theme behind the federal Green Plan, does not restrict itself to the preservation of the physical environment. Rather, it is a means of integrating the need to protect our environment with all economic decision making. CMHC believes that truly sustainable development in housing — meeting the needs of the present while taking into account the

que les ressources soient utilisées judicieusement de manière à en tirer le maximum. Il est essentiel que les rôles soient nettement définis. Bref, l'État doit être gé comme une entreprise privée.

Aujourd'hui plus que jamais, les organismes publics doivent faire appel aux méthodes utilisées dans le monde des affaires, et les entreprises privées doivent assumer davantage de responsabilités sociales.

Depuis 1946, la SCHL aide les Canadiens à se loger tout en fonctionnant comme une entreprise privée. Nous connaissons notre mission. Nous jouons un rôle crucial auprès de nombreux groupes d'intérêt et nous obtenons des résultats positifs au moindre coût possible. Grâce à notre influence, nous incitons les marchés de l'habitation à être plus attentifs aux besoins de la population.

1992 — Période de réflexion

En 1992, les Canadiens se sont trouvés confrontés à de nombreux défis. Alors que le pays était engagé dans le débat constitutionnel, la situation économique mondiale s'est détériorée, et le Canada n'a pas pu en éviter les conséquences. Dans un tel contexte, notre travail s'est trouvé de plus en plus valorisé et nous avons redoublé d'efforts pour continuer d'aider les Canadiens à se loger. La diminution des fonds fédéraux nous a obligés à faire plus que jamais preuve d'imagination afin d'atteindre nos objectifs dans quatre domaines clés :

- promouvoir un cadre de vie de qualité;
- assurer le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation;
- aider les ménages démunis;
- relever le défi de la gestion dans les années 1990.

Promouvoir un cadre de vie de qualité

À mesure que nous comprenons mieux comment l'environnement influe sur la qualité de notre vie et sur le niveau de vie que nous voulons conserver, nous prenons conscience que la solution de nos problèmes environnementaux réside dans notre capacité d'apprendre à défendre une cause et de montrer la voie. Le développement durable, thème directeur du *Plan vert* du gouvernement fédéral, ne se limite pas à la protection du milieu physique. Il s'agit plutôt d'un moyen d'intégrer la protection de l'environnement à toutes les décisions d'ordre économique. La SCHL croit que, pour parvenir à appliquer efficacement les principes du développement durable à l'habitation — c'est-à-dire la satisfaction des besoins actuels et la prise en compte des besoins futurs

is of the future – can only be achieved by recognizing the inextricable link between the social, economic and environmental dimensions of community development. All of CMHC's research, development, and demonstration activities now include environmental considerations. In 1992, we focussed specifically on problems related to building on contaminated lands, poor air, and renovation risks where lead is present. We also completed our Healthy Housing Design Competition, and are working with the winning teams to build their designs and test their cost and feasibility. In support of a national housing research agenda, the National Housing Research Committee identified such priority research areas as economic restructuring and international opportunities for the Canadian housing sector.

Ensuring Effective Mortgage Housing Markets

Access to affordable housing is only achievable through a combination of a private housing market accessible to as many citizens as possible and a social safety net that helps house those Canadians unable to find adequate housing through the private market. By providing mortgage loan insurance to protect bank-approved lenders in both urban and rural communities from borrower default, CMHC has helped support a private housing market that now meets the housing needs of some 80 percent of Canadians. In 1992, we saw the return of 95 percent financing on insured mortgages to first-time home buyers, as well as the introduction of the Home Buyers' Plan, which allows individuals to use RRSP funds as a down payment on a house. In its first year, First Home Loan Insurance has had a positive impact and has not involved any added risk to the Mortgage Insurance Fund. By the end of 1992, over 64,000 Canadian families purchased a home, with the assistance of this program. And the Home Buyers' Plan met with equal enthusiasm with some 100,000 RRSP withdrawals made to buy or build a

il faut absolument reconnaître l'imbrication des aspects social, économique et environnemental de l'aménagement des collectivités.

La SCHL tient maintenant compte de considérations d'ordre environnemental dans toutes ses activités de recherche, de développement et de démonstration. En 1992, nous nous sommes attardés tout particulièrement aux problèmes relatifs à la construction d'habitation sur des terrains contaminés, à la qualité de l'air intérieur et aux risques d'exposition au plomb lors de travaux de rénovation. Nous avons également tenu notre Concours de modèles de maisons saines et nous aidons les équipes gagnantes à bâtir leurs modèles de maisons et à en vérifier l'utilité et la faisabilité. Afin de soutenir les activités de recherche à l'échelle nationale, le Comité national de recherche sur le logement a déterminé les questions à étudier en priorité, notamment la restructuration économique et les débouchés internationaux pour le secteur canadien de l'habitation.

Assurer le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation

Pour que tous les Canadiens aient accès à un logement abordable, il faut que le marché de l'habitation soit accessible au plus grand nombre possible de ménages et que le filet de sécurité sociale permette de venir en aide aux ménages qui ne peuvent trouver sur le marché un logement convenable, à la portée de leur bourse.

En assurant les prêts hypothécaires afin de protéger les prêteurs agréés en vertu de la LNH contre la défaillance de l'emprunteur, que ce soit dans les régions rurales ou dans les centres urbains, la SCHL a contribué à soutenir le marché de l'habitation, qui répond maintenant aux besoins de logement d'environ 80 p. 100 des Canadiens. L'année 1992 a vu le retour de l'assurance-prêt hypothécaire à 95 p. 100 pour les acheteurs d'une première maison et la création du Régime d'accession à la propriété, qui permet aux particuliers de puiser dans leur REER pour constituer la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement. Durant la première année, l'assurance-prêt pour accédants à la propriété a eu un effet positif sans accroître le risque couru par le Fonds d'assurance hypothécaire. À la fin de 1992, près de 64 000 familles canadiennes avaient acheté une maison grâce à ce programme. Le Régime d'accession à la propriété a connu un succès équivalent : quelque 127 000 retraits ont été effectués pour l'achat ou la construction d'une maison.

The partnerships we have developed proved to be more effective than ever in 1992. We continued to focus on issues such as affordability through collaborative initiatives, including the Affordability and Choice Today (ACT) Program, which identifies innovative regulatory changes that can help in developing more affordable shelter. Meanwhile, the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing continued its role as catalyst for non-assisted housing partnership projects. In 1992, the Centre contributed to expanding housing options for seniors by getting private investors involved in projects that feature the *life lease* form of tenure.

Helping Needy Households

Social housing is a valuable societal asset. Over the past five decades, social housing units assisted by the federal government — now totalling 652,741 — have helped house those Canadians who, for a variety of reasons ranging from unemployment to spousal abandonment, require government assistance to obtain appropriate housing. CMHC has been working with our provincial/territorial partners on a new approach to rejuvenating the public housing stock, involving tenants in the maintenance and management of the housing units.

Without access to decent, affordable housing for all Canadians, regardless of where they live, we cannot hope to achieve our goals of good living environments and sustainable communities. As such, responsibility for providing assistance to needy households must be shared among the various levels of government. At the 1992 Housing Ministers' Conference, we discussed ways of streamlining our dealings with our provincial and territorial partners. In the following months, we refined planning, monitoring, and reporting requirements, and established processes that promote increased efficiency.

CMHC has always worked in close partnership with the aboriginal community to address housing issues. Our experience has been that consultations on programs undertaken by CMHC with the valuable support and involvement of the aboriginal community have yielded positive results. This productive partnership was evident in the extensive consultations undertaken in 1989, which resulted in changes to the Rural and Native Housing Program. The program was enhanced to provide clients with

Les partenariats que nous avons formés en 1992 se sont avérés plus efficaces que jamais. Nous avons continué de mettre l'accent sur des questions comme l'abordabilité et l'entremise d'initiatives conjointes, notamment le programme Abordabilité et choix toujours (ACT), qui encourage les réformes réglementaires novatrices visant à faciliter la production de logements abordables. De son côté, le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation a continué à favoriser la conclusion d'ententes de partenariat permettant la production de logements sociaux à faire appel aux fonds publics. En 1992, le Centre a contribué à accroître les options de logement destinées aux personnes âgées en incitant des investisseurs privés à participer à la construction d'ensembles de logements donnés en location viagère.

Aider les ménages démunis

Les logements sociaux constituent un actif inestimable pour la société. Au cours des cinq dernières décennies, les logements sociaux subventionnés par le gouvernement fédéral — dont le nombre atteint maintenant 652 741 — ont été occupés par des Canadiens qui, pour diverses raisons allant du chômage au départ du conjoint, ont besoin de l'aide de l'État pour se procurer une habitation convenable. La SCHL collabore avec ses partenaires provinciaux et territoriaux à l'introduction d'une nouvelle approche visant à réhabiliter le parc de logements publics avec la participation des locataires à l'entretien et à la gestion.

Nous ne pouvons espérer atteindre nos objectifs relativement à la qualité du cadre de vie et au développement durable des collectivités si nous ne réussissons pas à garantir à tous les Canadiens, quel que soit l'endroit où ils habitent, l'accès à un logement décent et abordable. À cet égard, il importe que les responsabilités en matière d'aide aux ménages démunis soient partagées entre les divers paliers de gouvernement. En 1992, lors de la conférence des ministres responsables du logement, nous avons discuté des mesures de rationalisation à adopter en ce qui a trait à l'administration de nos ententes avec nos partenaires provinciaux et territoriaux. Au cours des mois qui ont suivi, nous avons révisé les exigences relatives à la planification, au contenu et à la production des rapports et nous avons établi des modalités visant à promouvoir une efficacité accrue.

La SCHL a toujours travaillé en étroite collaboration avec les autochtones à l'amélioration de leurs conditions de logement. D'après notre expérience, les consultations sur les programmes, entreprises par la SCHL avec la

choices and opportunities to participate in program administration and delivery. To guide the implementation of the changes in 1992, we conducted workshops with our field staff and native peoples. We know the value of working in consultation with the aboriginal community and have achieved many successes as a result of this active partnership.

Our constant effort to ensure that persons with disabilities are adequately housed, we continued to play a key role in such initiatives as the National Strategy of the Integration of Persons with Disabilities by helping to provide seniors and persons with disabilities with a wider choice of affordable and adaptable housing. As part of this initiative, agreements were finalized with six provinces and both territories to cost-share and implement the Home Adaptations for Seniors Independence Program. In 1992, we constructed and operated throughout Canada an Open House, which demonstrates how a house can be designed to meet the changing needs of the population and enable such persons as seniors and persons with disabilities to live independently as possible.

Meeting the Challenge of Aging in the 1990s

To manage effectively in the 1990s, a public organization must ensure it has focus. It must stand its business, and deliver its mandate with integrity and commitment. As President of CMHC, I would say that we have met these requirements time and time again. Our focus has been the people of Canada and their housing needs. We deliver our mandate with a level of integrity that has come to be a part of our partnerships, committees and projects.

In 1992, we initiated a fundamental reorganization of our National Office functions through a review of our services, products, organization, and methods. We launched a Total Quality Management Program to further develop the principles of continuous improvement and client services that have long been an integral part of our programs and services. And we have demonstrated our flexibility to change by continually upgrading office automation technology, and using this technology together with sound management principles.

participation et le soutien précieux des autochtones, donnent des résultats encourageants. Une telle collaboration s'est avérée particulièrement fructueuse lors de la vaste consultation entreprise en 1989, qui a mené à la modification du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones. Ce programme a été renouvelé pour offrir aux clients un choix plus varié et l'occasion de participer à l'administration et à l'application du programme. Pour faciliter la mise en oeuvre des changements apportés, nous avons tenu, en 1992, des ateliers à l'intention de notre personnel des bureaux extérieurs et des agents autochtones. Nous sommes conscients de l'importance de consulter les autochtones, et l'établissement d'un partenariat efficace nous a permis de remporter de nombreux succès.

Dans un souci constant de procurer aux personnes handicapées des logements adéquats, nous avons continué de prendre une part essentielle à diverses interventions, telle la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées, pour aider à offrir aux aînés et aux personnes handicapées un choix accru de logements adaptés et sans obstacles. Dans le cadre de cette même opération, nous avons conclu des ententes de partage des frais avec six provinces et les deux territoires et mis en oeuvre le programme Logements adaptés : aînés autonomes. En 1992, nous avons construit et exposé partout au Canada une maison témoin (maison sans obstacles), conçue pour montrer qu'il est possible de construire des logements qui répondent aux besoins changeants de la population tout en permettant à certains groupes, tels que les aînés et les personnes handicapées, de vivre de la façon la plus autonome possible.

Relever le défi de la gestion dans les années 1990

Au cours des années 1990, tout organisme public qui prétend exercer une gestion efficace doit savoir où il s'en va. Il doit bien connaître son domaine et accomplir sa mission avec honnêteté et détermination. En ma qualité de président de la SCHL, je suis fier de pouvoir affirmer que nous avons répondu à ces exigences maintes et maintes fois. Notre mission est déterminée par les Canadiens et par leurs besoins de logement. Nous remplissons notre mandat avec toute l'intégrité qui s'impose au sein des partenariats, des comités et des tribunes dont nous faisons partie.

En 1992, nous avons entrepris une révision approfondie des fonctions du Bureau national en procédant à l'évaluation de nos services, de nos produits, de notre organisation et de nos méthodes. Nous avons lancé le programme de gestion de la qualité totale, pour consolider

Attracting and retaining top-quality employees remained a priority in 1992. Two new innovations to help achieve this goal were the Active Living Policy and the Self-funded Leave Program. These and other special benefits were implemented in response to results obtained from the Climate and Benefits surveys previously completed by all CMHC employees.

The focus over the last several years on protecting and preserving the environment has been a lesson to us all. In fact, it underscores an important characteristic of any socially responsible organization. Our activities throughout 1992 proved that we are an organization that practices what it preaches. While our active role in Globe '92 went a long way toward encouraging other nations to subscribe to sustainable communities, we also did our part to encourage environmental awareness in our own organization. We implemented an environmental action plan that resulted in the procurement of some 70 alternative office products, while saving \$75 000 as well. Clearly, we are well on our way to a greener and leaner future.

Where Are We Going?

In 1992, we made concerted efforts with our public and industry partners to respond to the expectations of Canadians to remain among the best housed people in the world. In order to do this, we have to define our national objective. If we are unable to measure our quality of life and compare it to that of other nations, we will not be able to determine how we have fared, both nationally and internationally.

One of CMHC's goals for the rest of the decade is to create greater understanding of the factors affecting the quality of our living environment, and to ensure that we not only maintain the current standards but surpass them. This can be achieved through many means in addition to government assistance and financing. Mechanisms such as the provision of information and the ongoing formation of partnerships with key stakeholder groups will continue to be an essential part of our role as the federal housing agency.

encore davantage les principes d'amélioration continue de service à la clientèle qui font, depuis longtemps déjà, partie intégrante de nos programmes et de nos activités. En outre, nous avons fait preuve de souplesse face au changement en perfectionnant continuellement nos fonctions de bureautique et en les combinant aux principes d'une saine gestion.

Attirer et garder des employés très compétents est demeuré un objectif prioritaire en 1992. Pour l'atteindre, nous avons innové : nous avons adopté une ligne de conduite sur la promotion de l'activité physique et instauré un congé autofinancé. Ces mesures, tout comme d'autres avantages spéciaux, découlent des résultats du *Sondage sur le climat organisationnel* auquel ont répondu tous les employés de la SCHL.

Ces dernières années nous ont appris combien il est important de protéger l'environnement. En fait, toute organisation socialement responsable doit maintenant tenir compte de cette dimension essentielle. Les activités que la SCHL a menées en 1992 démontrent que notre organisation met en pratique les principes qu'elle soutient. En participant activement à la conférence Globe 92, nous avons grandement contribué à l'adoption, par les autres nations, des principes du développement durable tandis que, au sein de notre propre organisation, nous avons poursuivi nos efforts de sensibilisation aux questions environnementales. Nous avons mis en oeuvre un plan d'action environnemental qui nous a permis d'acheter quelque 70 articles de bureau écologiques et d'épargner ainsi 75 000 \$. Manifestement, nous sommes sur la bonne voie : l'avenir s'annonce plus vert et plus sobre.

Perspectives d'avenir

En 1992, nous avons uni nos efforts à ceux de nos partenaires des secteurs public et privé pour répondre aux aspirations des Canadiens, qui désirent continuer de faire partie des peuples les mieux logés du monde. Pour ce faire, nous devons établir des objectifs nationaux. Si nous sommes incapables de mesurer la qualité de notre vie et la comparer à celle des autres nations, il nous sera impossible de déterminer où nous nous classons, à l'échelle nationale comme à l'échelle internationale.

L'un des objectifs de la SCHL pour le reste de la décennie est de mieux comprendre les facteurs ayant une incidence sur la qualité de notre cadre de vie et de s'assurer que, non seulement nous continuons de respecter les normes actuelles, mais que nous les dépassons. Outre l'aide et le financement fournis par l'État, il existe de nombreux moyens d'atteindre cet objectif. La diffusion

application of delivery among levels of government has been a criticism for decades. But if we carefully examine the housing responsibilities of various levels of government, we will find clarity and accountability. We will also find a great deal of productive co-operation and partnership in dealing about high quality housing and living environments for Canadians. In fact, we have in Canada a total housing system that is the envy of other countries, a system that involves all levels of government — federal, provincial, municipal — as well as the private sector and the non-profit sector. With CMHC's leadership and encouragement, these diverse and sometimes opposing interests are brought together in partnership to develop a national vision; not a municipal or provincial or federal vision, but a national vision that we can all work together achieving.

In 1992, debate, advocacy and action helped us not only to maintain our existing standard of living but also to plan our future course. Now, as we reach a new century, with challenges on every horizon, we must all work together to understand where we have, what we are doing, and where we are going. I am confident that we will not only maintain but improve the quality of life in Canada for future generations.

d'informations et la création de partenariats avec les principaux groupes d'intérêt demeureront des éléments essentiels de notre mission en tant qu'agence fédérale de l'habitation.

Depuis des décennies, les chevauchements des différents paliers de gouvernement relativement à l'application des programmes suscitent la critique. Cependant, si l'on examine attentivement les responsabilités respectives des diverses instances gouvernementales en matière d'habitation, on constate que les rôles et l'obligation de rendre compte sont clairement définis. Ce que l'on remarque également, c'est la collaboration et le partenariat, qui permettent de procurer aux Canadiens un logement et un cadre de vie de grande qualité. En fait, le Canada a une approche globale de l'habitation qui fait l'envie de la plupart des pays — une approche qui fait appel à la participation de tous les paliers de gouvernement (fédéral, provincial et municipal) et des secteurs privé et sans but lucratif. Sous la conduite de la SCHL et grâce à son encouragement, ces divers groupes ayant parfois des intérêts divergents s'unissent pour élaborer un programme national, c'est-à-dire pour fixer des objectifs non pas municipaux, provinciaux ou fédéraux, mais nationaux, à l'atteinte desquels nous pouvons tous contribuer.

En 1992, grâce aux discussions que nous avons eues, aux positions que nous avons défendues et aux actions que nous avons menées, les Canadiens ont pu, non seulement maintenir leur niveau de vie, mais aussi prendre en mains leur avenir. À l'approche d'un siècle nouveau, alors que les enjeux se précisent sur tous les fronts, nous devons travailler tous ensemble à mieux connaître nos acquis, à arrêter nos actions et à définir nos orientations. Je suis persuadé que nous réussirons à assurer aux générations futures une qualité de la vie égale à celle dont nous jouissons actuellement, voire même plus grande.

Le Président et premier dirigeant,



Eugene A. Flichel
President and Chief Executive Officer

Promoting Good Living Environments

Housing is central to the Canadian economy, as vital to our national industries as it is to our export revenue. Housing provides jobs. It attracts investment. It contributes to the overall wealth of the economy.

But housing is more than materials and labour. It is also a major contributor to the quality of our living environments. Without adequate and affordable housing available to us, our entire standard of living is in jeopardy.

Under the National Housing Act, CMHC is responsible for improving housing and living conditions. To help provide good living environments for Canadians, CMHC is actively involved in research, development, demonstration, knowledge transfer, evaluation, and consultation activities in support of both current and future housing needs.

CMHC works with numerous partners to support the economic, social, and environmental well-being of our communities. By promoting sustainable communities, and integrating environmental considerations with economic decision making, CMHC provides Canada's housing sector with both leadership and expertise to improve living environments for Canadians now and in the future.

At the start of 1992, CMHC, on behalf of the federal government, pledged to work with Canadian communities to:

- address demographic, economic, and environmental restructuring, and
- promote environmental quality in communities.

The activities on the following pages demonstrate how we measured up.

Promouvoir un cadre de vie de qualité

Le logement est un moteur de l'économie canadienne, aussi essentiel aux industries nationales qu'au commerce extérieur. Il fournit des emplois; attire des investissements; il contribue à la prospérité économique générale.

Or, le logement ne se limite pas aux matériaux et la main-d'oeuvre. Il contribue grandement à la qualité du cadre de vie. Si les Canadiens ne disposaient pas de logements confortables et abordables, leur niveau de vie baisserait.

Conformément à la *Loi nationale sur l'habitation*, la mission de la SCHL consiste à améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens. Les activités suivantes permettent à la SCHL de procurer à ces derniers un cadre de vie de qualité : recherche, développement, démonstration, diffusion des connaissances, évaluation et consultation sur les besoins actuels et futurs en matière d'habitation.

La SCHL unit ses efforts à ceux de nombreux partenaires afin de contribuer au bien-être économique, social et environnemental des collectivités canadiennes. En favorisant le développement durable des collectivités et en intégrant des considérations d'ordre environnemental à la prise de décisions sur le plan économique, la SCHL apporte au secteur canadien de l'habitation leadership et les compétences nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des Canadiens, maintenant et dans l'avenir.

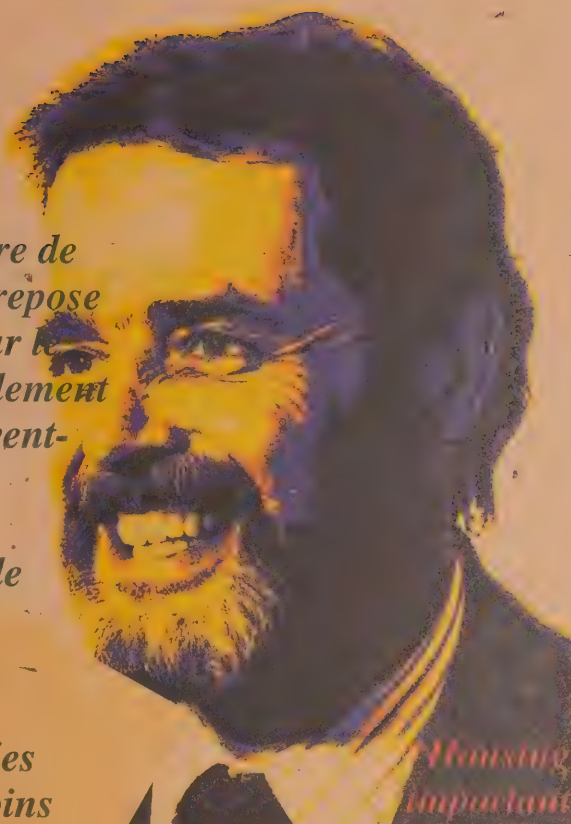
Au début de 1992, la SCHL s'est engagée, au nom du gouvernement fédéral, à collaborer avec les collectivités canadiennes dans les domaines suivants :

- restructuration sur les plans démographique, économique et environnemental;
- promotion de la qualité de l'environnement dans les collectivités.

Les activités décrites dans les pages qui suivent démontrent comment la SCHL s'est acquittée de ces tâches.

«La qualité du cadre de vie des Canadiens repose en grande partie sur le logement. Non seulement les habitations doivent-elles être salubres, abordables et convenables, mais le choix de leur emplacement et les techniques de construction utilisées doivent nuire le moins possible au milieu naturel.»

Robert Lajoie
Vice-président principal
Propositions, recherche et communications

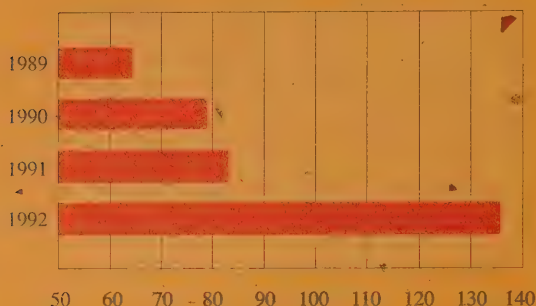


Housing is an important determinant of quality in our living environments. Not only must it be healthy, affordable, and suitable for its inhabitants, but it must also be located and constructed to minimize its effects on the natural environment.”

Robert Lajoie
Senior Vice-President
Policy, Research and Communications

**Requests for CHIC
Information
Over Past Four Years
(in thousands)**

**Demandes de
renseignements reçues par
le CCDH au cours des
quatre dernières années
(en milliers)**



Research and Development Initiatives

CMHC is a world leader in housing research, development, and demonstration activities. We work with communities, special interest groups, other public organizations, and industry to maintain a proactive and responsive role in meeting current and anticipated future housing needs.

Healthy Housing—CMHC participated in a number of research initiatives focussing on housing and sustainable development. Two designs for urban infill houses received top honours in our Healthy Housing Design Competition. As part of the next phase of the initiative, we will provide assistance to the winning teams to build the houses for display, monitoring, and eventual occupancy.

Infrastructure—Along with the Canadian Home Builders' Association, CMHC organized a *Workshop on Housing and Infrastructure* to examine economic and social issues related to the state of the Canadian infrastructure, its expansion, maintenance, and renovation.

Renovation Risks from Lead—Lead in housing has been identified as a human health hazard, particularly to small children and pregnant women. To protect occupants and renovation workers, CMHC, in co-operation with Health and Welfare Canada and the Canadian Paint and Coatings Association, prepared a booklet and a brochure on the subject. One million copies of *Old Paint, Lead and Your Family's Health* were distributed nationally.

Recherche et développement

Dans le domaine de l'habitation, la SCHL est un chef de file mondial sur les plans de la recherche, du développement et de la démonstration. Elle collabore avec les collectivités, les groupes de défense d'intérêts particuliers, les autres organismes publics et le secteur de l'habitation pour continuer de répondre, d'une manière proactive et réceptive, aux besoins actuels et futurs en matière de logement.

Conception d'habitations saines — La SCHL a pris part à un certain nombre d'initiatives axées sur l'habitation et le développement durable. Deux modèles de construction intercalaire en milieu urbain ont remporté le Concours national de maisons saines. Au cours de la deuxième phase de cette initiative, la SCHL aidera les équipes gagnantes à bâtir ces maisons à des fins d'exposition, de suivi et d'occupation ultérieure.

Infrastructure — De concert avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, la SCHL a organisé un atelier intitulé «Infrastructure et habitation : enjeux et options» dans le but d'examiner les questions économiques et sociales relatives à l'état de l'infrastructure canadienne, à son développement, à son entretien et à sa rénovation.

Rénovation et risques d'exposition au plomb — La présence de plomb dans les maisons constitue un danger pour la santé des humains, en particulier pour les jeunes enfants et les femmes enceintes. Afin de protéger les occupants d'une maison en rénovation et les travailleurs, la SCHL a préparé, en collaboration avec Santé et Bien-être social Canada et l'Association canadienne de l'industrie de la peinture et du revêtement, un dépliant et une brochure sur le sujet. Un million d'exemplaires du dépliant *La vieille peinture, le plomb et la santé de votre famille* ont été distribués partout au pays.

Qualité de la vie — La SCHL a mis au point un modèle servant à mesurer la qualité de la vie à l'aide de divers indicateurs. D'autres recherches seront entreprises en collaboration avec les municipalités afin de déterminer l'utilité du modèle en tant qu'outil de planification.

Terrains contaminés — La SCHL a effectué des recherches techniques sur les problèmes relatifs aux habitations situées près de sols toxiques et sur les infiltrations de radon dans les maisons.

Qualité de l'air intérieur — La SCHL a réalisé deux projets de démonstration pour faire connaître les nouvelles techniques et normes en matière de ventilation et pour encourager les constructeurs à utiliser de nouveaux produits à la fois économiques et faciles à installer.

Quality of Life—CMHC developed a model to measure quality of life using a variety of indicators. Further research will be undertaken in 1993 in co-operation with municipalities to determine the utility of the model as a planning tool.

Contaminated Lands—We undertook technical research on problems related to housing near toxic waste and on radon gas emissions into homes.

Indoor Air—We undertook two demonstration projects to demonstrate new ventilation technologies and standards that are both cost-effective and easy to use. Through this process, builders are being encouraged to introduce these products in their homes.

High-Rise Design and Construction—CMHC research into cladding and construction systems has resulted in new design and construction techniques to reduce energy consumption, improve durability, improve indoor environments in high-rise and multiple-unit dwellings. The knowledge gained through this research was shared throughout the year locally and internationally at conferences and seminars.

Fire Safety—To create awareness of smoke detectors and other precautions against fire, CMHC and the Canada Safety Council initiated a fire-safety campaign in schools across Canada. The campaign was designed to teach children how to recognize potential fire hazards in the home, minimize these hazards, and safely escape a fire.

Crime Prevention—Along with other federal organizations, CMHC provided funding to the Federation of Canadian Municipalities' Urban Safety Crime Prevention Program. "An evaluation of a Safe Neighbourhood Initiatives Program, carried out by the Metropolitan Toronto Housing Authority, is providing a base for CMHC research into ways of reducing crime and improving the security of public housing tenants."

Technical Innovation—With funding assistance from the Housing Technology Incentives Program, the Chinook Phi-Beta Corporation of Gloucester, Ontario developed an extra high-efficiency earth energy pump. The Chinook XHE-3 proved to be the most efficient ground-source heat pump in the world today.

Conception et construction de tours

d'habitation — Les recherches que la SCHL a effectuées sur les systèmes de revêtement et de construction ont donné lieu à de nouveaux plans et à de nouvelles techniques de construction qui permettent de réduire la consommation énergétique, d'accroître la durabilité et d'améliorer la qualité de l'air dans les tours d'habitation et les ensembles résidentiels. Les connaissances que ces recherches ont permis d'acquérir ont été diffusées tout au long de l'année à l'occasion de conférences et de colloques nationaux et internationaux.

Sécurité-incendie — Afin de sensibiliser le public aux détecteurs de fumée et aux autres moyens de prévenir un incendie, la SCHL et le Conseil canadien de la sécurité ont lancé une campagne de sécurité-incendie dans les écoles canadiennes. Le but de cette campagne était d'apprendre aux enfants à reconnaître les risques d'incendie à la maison, à réduire ceux-ci au minimum et à fuir les lieux d'un incendie en toute sécurité.

Prévention de la criminalité — De concert avec d'autres organismes fédéraux, la SCHL a contribué au financement du Programme de sécurité et de prévention de la criminalité en milieu urbain, créé par la Fédération canadienne des municipalités. La SCHL s'est servie d'une évaluation du programme Safe Neighbourhood Initiatives, mis en oeuvre par la Commission de logement de la communauté urbaine de Toronto, pour entreprendre des recherches sur les moyens de réduire la criminalité et d'améliorer la sécurité des locataires des logements publics.

Innovations techniques — Grâce à une aide financière obtenue dans le cadre du Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel, la société Chinook Phi-Beta de Gloucester (Ontario) a mis au point une pompe géothermique ultra-performante. À l'heure actuelle, la pompe Chinook XHE-3 est la plus efficace du monde.

Informations touchant l'habitation

La consultation publique sur la qualité du logement, tenue récemment, a de nouveau confirmé la nécessité pour la SCHL de continuer à jouer un rôle de chef de file dans les domaines de la recherche et de la diffusion des connaissances. Ce besoin revêt une importance croissante étant donné l'intérêt accru du public pour l'environnement et la lutte que mène le secteur de l'habitation pour demeurer compétitif sur les marchés internationaux. Les

Housing Information

Recent public consultation on housing quality reconfirmed a broad consensus on the need for CMHC to continue to play a leadership role in research and knowledge transfer. This need has taken on increasing importance as the public concern for the environment has grown and as industry fights to maintain its competitiveness in the global economy. Target audiences include builders, architects, engineers, self-help groups, home-owners, tenants, and special user groups.

To facilitate knowledge transfer, a new marketing and communications group was established within the Housing Innovation Division. This group provides support for increased efforts to share the results of research and development work. Communicating this knowledge effectively to a wide range of clients is key to improving housing affordability, building performance, industry competitiveness, safety and security, and renovation. In addition, field offices are taking a greater role in identifying research issues and providing housing information.

To effectively manage the Corporation's wealth of housing information, a new computerized library system was installed in the Canadian Housing Information Centre at National Office. Once fully operational, the system will facilitate the analysis, packaging and marketing of information. In 1992, the Centre dealt with a 65 percent increase in publication and information requests.

National Housing Research Committee

The National Housing Research Committee, created and chaired by CMHC and made up of both public and private organizations, continued to co-ordinate national research activities. In two successful meetings in 1992, members shared information on ongoing research and priorities. Topics discussed included Canada's prosperity initiative, persons with disabilities, indoor air quality, housing and the environment, renovation, and international opportunities for the housing sector. A new Working Group on High-rise Buildings met for the first time to consider technical research priorities. Through small group discussions, members

informations touchant l'habitation s'adressent tout particulièrement aux constructeurs, aux architectes, aux ingénieurs, aux groupes d'entraide, aux propriétaires-occupants, aux locataires et aux groupes d'utilisateurs spéciaux.

Pour faciliter la diffusion des connaissances, on a formé, en 1992, au sein de la Division de l'innovation l'habitation, le Groupe de la commercialisation et des communications. Ce groupe soutient les efforts accrues de la SCHL en vue du partage des résultats de ses activités de recherche et de développement. La diffusion efficace de ce savoir à une vaste clientèle constitue un moyen essentiel d'améliorer l'abordabilité des logements, la performance du bâtiment, la compétitivité du secteur de l'habitation, la sécurité et la rénovation. En outre, les bureaux extérieurs jouent un rôle accru en ce qui a trait à la détermination des sujets de recherche et à la diffusion des informations en matière d'habitation.

Pour assurer la gestion efficace de l'abondante collection de documents que possède la Société, on a mis en place un nouveau Système intégré de gestion de bibliothèque au Centre canadien de documentation sur l'habitation, au Bureau national. Lorsque ce système sera pleinement opérationnel, il facilitera l'analyse, le regroupement et la diffusion des documents. En 1992, le Centre a fait face à un accroissement des demandes de publications et de renseignements de l'ordre de 65 p. 100.

Comité national de recherche sur le logement

Créé et présidé par la SCHL, le Comité national de recherche sur le logement, composé de représentants d'organismes publics et privés, a continué de coordonner les activités de recherche à l'échelle nationale. Au cours de deux réunions très profitables, tenues en 1992, les membres du comité ont échangé des informations sur les recherches en cours et sur les questions prioritaires. Parmi les sujets abordés, mentionnons l'initiative de la prospérité des personnes handicapées, la qualité de l'air des habitations, le logement et l'environnement, la rénovation ainsi que les débouchés internationaux pour le secteur de l'habitation. Le nouveau Groupe de travail sur les tendances d'habitation a tenu sa première réunion et a établi ses priorités en ce qui concerne les recherches techniques. Au cours de discussions en sous-groupes, les membres ont déterminé les points communs devant guider la planification des prochaines réunions et l'élaboration de projets de recherche collectifs.

ified common interests to guide the planning of
e meetings and the development of joint
rch projects.

Prizes, Grants and Scholarships

CMHC Housing Awards Program—Six awards
en honourable mentions were given in 1992 for
in various award categories following the
e, *Independence Through Housing*. A national
posium was held in Winnipeg in conjunction
the awards presentation. This symposium
sed on social, financial, regulatory, and design
s, and on opportunities for producing and
ding housing for people with disabilities.

National Research Program—Twenty applicants
selected for awards under the program in 1992.
ing proposals covered topics such as housing
ration, options and designs for accessibility and
ility, housing finance, changing housing
ets, and environmental issues affecting housing.

CMHC Scholarship Program—In support of
oping housing and community planning
tise, 25 new awards and 23 renewed
arships were provided in 1992 to students
ng toward masters degrees in housing-related

CMHC Open House

CMHC's Open House, a 1 000-square-foot model
e designed to illustrate how housing can be
ructed to meet the changing needs of the
ation, made its debut at *Independence '92*, an
ational conference on disability held in
ancouver. Following the conference, the house
l 13 Canadian cities, and was seen by almost
00 visitors. The tour will continue throughout
and will continue to solicit feedback from
us interest groups, including people with
ilities, seniors, architects, designers, engineers,
rs, contractors, social and health-care workers,
g agencies, and the public.

International Relations

CMHC's international activities are aimed at
ling trade opportunities for the housing sector,
rg knowledge on housing and urban affairs, and
enting Canada at international forums
cning housing and settlement. In 1992, CMHC

Prix, subventions et bourses d'études

Programme des prix d'excellence en habitation

En 1992, six prix et dix mentions honorables ont été
décernés pour des travaux se rapportant aux différentes
catégories et au thème du concours : «Autonomie chez soi
d'abord». Les prix ont été remis aux gagnants au cours du
symposium national qui a eu lieu à Winnipeg et qui portait
particulièrement sur les questions d'ordre social, financier,
réglementaire et architectural et sur les possibilités de
produire des logements pour les personnes handicapées.

Programme de subventions de recherche — Vingt

candidats ont obtenu une subvention en 1992. Les
propositions gagnantes portaient sur des sujets comme la
rénovation des logements, les options et les modèles
favorisant l'accessibilité et la souplesse, le financement de
l'habitation, l'évolution des marchés de l'habitation et les
questions environnementales ayant une incidence sur le
logement.

Programme de bourses d'études — Dans le cadre de ce
programme, qui soutient le développement de compétences
en habitation et en urbanisme, 25 nouvelles bourses et 23
renouvellements ont été offerts, en 1992, à des étudiants
qui poursuivent des études de maîtrise dans un domaine
relié à l'habitation.

La maison témoin de la SCHL

D'une superficie de 1 000 pieds carrés, la maison témoin
de la SCHL a été conçue pour montrer qu'il est possible de
construire des logements qui répondent aux besoins
changeants de la population. Elle a été inaugurée lors de la
conférence «Autonomie 92», rencontre internationale
consacrée aux personnes handicapées, qui s'est tenue à
Vancouver. Par la suite, la maison a été exposée dans 13
villes canadiennes, et près de 100 000 personnes l'ont
visitée. La tournée se poursuivra pendant toute l'année
1993 et continuera de susciter les commentaires de divers
groupes d'intérêt, notamment des personnes handicapées,
des aînés, des architectes, des designers, des ingénieurs,
des constructeurs, des entrepreneurs, des travailleurs
sociaux, des travailleurs de la santé, des organismes
d'habitation et du public en général.

Relations internationales

Les activités de la SCHL sur le plan international visent à
trouver des débouchés commerciaux pour le secteur
canadien de l'habitation, à partager des connaissances dans
le domaine de l'habitation et des affaires urbaines et à re-
présenter le Canada à l'occasion de forums internationaux
sur l'habitation et les établissements humains. En 1992, la

hosted 24 visiting delegations from other countries. Progress was made in identifying areas of potential collaboration with central and eastern European countries, and a project was initiated to help Poland develop its own housing finance system. We also helped the United Nations Economic Commission for Europe Committee on Human Settlements to define a new mandate, and served as the chair of the Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) Group on Urban Affairs. Studies were initiated to assess commercial opportunities in North America, Western, Central and Eastern Europe, and Pacific Rim markets.

The environmental aspects of housing and urban affairs played an important part in 1992 activities. In March, we jointly co-ordinated with the Canadian International Development Agency (CIDA) two days of sessions on urban environmental issues at Globe '92, the largest environmental conference in North America. At the Earth Summit in Rio de Janeiro in May, we were a primary Canadian adviser on urban matters. In November, at the International Conference on the Economic, Social and Environmental Problems of Cities in Paris, the Canadian delegation, led by CMHC, advocated that OECD countries continue to support an integrated, sustainable development orientation in urban affairs.

Services to Others

Inspection services were carried out for provincial home warranty programs, the Canadian Construction Materials Centre, and Indian and Northern Affairs Canada. Appraisal services under agreement with Treasury Board, were carried out for 10 federal organizations, including Indian and Northern Affairs Canada, Public Works Canada, Canadian International Development Agency, and Royal Canadian Mounted Police. All appraisal and inspection services are carried out on a full cost-recovery basis.

Asset Administration

The housing support asset portfolio, consisting of mortgage loans and investments, is valued at \$1 billion. In 1992 the mortgage portfolio generated \$85.1 million in revenue, compared to \$93.2 million generated in 1991 and a plan of \$91.3 million for 1992.

SCHL a accueilli 24 délégations étrangères. Ces rencontres lui ont permis d'établir les domaines dans lesquels il sera possible de collaborer avec les pays d'Europe centrale et orientale et de mettre sur pied un projet visant à aider la Pologne à créer son propre système de financement de l'habitation. La SCHL a également aidé le Comité des établissements humains de la Commission économique pour l'Europe de l'Organisation des Nations Unies à définir son nouveau mandat et elle a présidé le Groupe des affaires urbaines de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). Des études ont été entreprises pour évaluer les débouchés commerciaux offerts par les d'Amérique du Nord, d'Europe occidentale, centrale et orientale ainsi que par ceux du Bassin du Pacifique.

Les aspects environnementaux de l'habitation et des affaires urbaines ont occupé une part importante des activités menées en 1992. En mars, de concert avec l'Agence canadienne de développement international, la SCHL a coordonné une séance de deux jours sur les questions urbaines et environnementales à la conférence Globe 92, la plus importante conférence sur l'environnement en Amérique du Nord. Au Sommet de la Terre, qui a eu lieu en mai à Rio de Janeiro, la SCHL était l'un des principaux conseillers canadiens en ce qui a trait aux questions urbaines. En novembre, à Paris, la SCHL a dirigé la délégation canadienne à la Conférence internationale sur les problèmes économiques, sociaux et environnementaux de la ville. La délégation a recommandé aux pays de l'OCDE de continuer à favoriser une approche globale des problèmes urbains qui tienne compte des principes du développement durable.

Services à des tiers

La SCHL a fourni des services d'inspection aux programmes provinciaux de garantie des maisons neuves, au Centre canadien de matériaux de construction et au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Conformément à l'accord avec le Conseil du Trésor, la SCHL a également procédé à des évaluations pour le compte de dix organismes fédéraux, dont Affaires indiennes et du Nord Canada, Travaux publics Canada, l'Agence canadienne de développement international et la Gendarmerie royale du Canada. Le contenu de ces évaluations et inspections est récupéré intégralement.

Administration de l'actif

L'actif concernant l'aide au logement se compose de prêts hypothécaires et d'investissements dont la valeur atteint 1 milliard de dollars. En 1992, le portefeuille de prêts hypothécaires a produit un revenu de 85,1 millions de dollars comparativement à 93,2 millions en 1991 et à 91,3 millions selon les prévisions pour 1992.

Land Management

CMHC is responsible for managing, developing, and marketing lands owned by CMHC, lands owned by CMHC in partnership with provinces/territories, and lands being developed by CMHC on a fee-for-service basis for the federal government. Landings being managed total approximately 2 300 acres.

The goal of CMHC's land management function is to design and deliver high-quality living environments and integrated communities where a variety of households and levels of affordability can be accommodated. To accomplish this goal, and to create value for CMHC and its tenants, CMHC consults with various stakeholders, including tenants, neighbours, and approval authorities.

Recent NHA changes will allow us to assist federal departments and Crown corporations in managing the development of under-utilized and Crown's real estate assets with a potential for housing. As a result of our 45-year history in land development, we are able to supplement the resources available in other government departments with extensive land management expertise.

The soft market in 1992 was partly responsible for not achieving our planned net profits of \$10 million. Purchasers of one large block of raw land and of several commercial sites defaulted on their mortgages, causing foreclosures and accounting for reversals of profits recorded in the late 1980s.

In 1992, we commenced implementation of Phase I of the 52-acre Gloucester portion of our National Office lands by offering a townhouse block of single-family lots for sale via a proposal call. We also completed the first 48-unit building in the first redevelopment project, started construction of the second project, and sold a development parcel of 15 townhouses at George Derby project in Burnaby, B.C., the first fee-for-service project to move into the implementation stage.

Gestion foncière

La SCHL doit assurer la gestion, l'aménagement et la vente des terrains qu'elle possède seule ou en association avec les provinces ou territoires ainsi que l'aménagement, contre rémunération, de terrains fédéraux excédentaires. Au total, la Société gère environ 2 300 hectares de terrain.

Le mandat de la fonction de gestion foncière à la SCHL consiste à concevoir et à aménager des milieux de vie de grande qualité et des collectivités intégrées pouvant accueillir une grande diversité de ménages ayant des revenus différents. Pour atteindre cet objectif et pour s'assurer d'utiliser ses ressources de la façon la plus efficiente et la plus adaptée, la Société consulte les groupes concernés, entre autres les locataires, les habitants du quartier et les organismes chargés d'accorder les autorisations.

Les modifications apportées récemment à la *Loi nationale sur l'habitation* permettront à la SCHL d'aider les ministères fédéraux et les sociétés d'État à aménager des biens immobiliers sous-utilisés ou excédentaires pouvant servir à la construction de logements. Forte de 45 années d'expérience dans le domaine de la gestion foncière, la SCHL peut ajouter sa vaste compétence aux ressources dont disposent les divers ministères.

En 1992, en partie à cause de la faiblesse du marché, la SCHL n'a pas pu réaliser le bénéfice net prévu de 13,2 millions de dollars. Les propriétaires d'un bloc de terrains bruts et de plusieurs terrains à usage commercial ont manqué à leurs engagements hypothécaires, ce qui a entraîné des saisies et la contrepassement des profits enregistrés à la fin des années 1980.

Également en 1992, la SCHL a entrepris la phase I de l'aménagement d'un terrain de 52 acres adjacent au Bureau national et situé à Gloucester. Elle a lancé un appel d'offres afin de vendre un bloc de terrains destinés à la construction de maisons en rangée et 88 lotissements sur lesquels seront bâties des maisons individuelles. Par ailleurs, elle a terminé l'aménagement du premier immeuble de 48 logements faisant partie du projet de réaménagement de l'ensemble résidentiel de Kitsilano et commencé la construction du second immeuble. Elle a également vendu des lotissements sur lesquels seront construites 105 maisons en rangée dans le cadre du projet d'aménagement des terres George Derby, situées dans le district de Burnaby, en Colombie-Britannique. Il s'agit du premier projet d'aménagement rémunéré à l'acte jamais mis en oeuvre.

Pursuing Effective Mortgage and Housing Markets

CMHC is committed to providing Canadians with equal access to mortgage financing and an affordable private housing market where fewer Canadians require financial assistance from government to meet their housing needs.

CMHC ensures equal access to mortgage financing by providing mortgage loan insurance to protect NHA-approved lenders in urban and rural communities from borrower default. We also act as a lender of last resort where private lending institutions are unable to extend mortgage funds.

In pursuit of its public policy goals and effective mortgage and housing markets, CMHC works with numerous partners, including financial institutions, home builders, and the real estate industry. We also work extensively with the community to ensure that grass-roots needs are reflected in the innovative financial mechanisms we develop to stimulate the private housing market.

Assurer le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation

La SCHL s'efforce d'assurer aux Canadiens un égal accès au crédit hypothécaire et à un logement abordable dans un marché où moins de ménages auraient besoin de l'aide financière du gouvernement pour satisfaire leurs besoins en matière d'habitation.

Pour garantir l'égalité d'accès au crédit hypothécaire, la SCHL accorde une assurance-prêt afin de protéger les prêteurs agréés en vertu de la LNH contre la défaillance de l'emprunteur, et ce, dans les régions rurales que dans les centres urbains. La SCHL joue également le rôle de prêteur de dernier recours là où les établissements de crédit ne peuvent pas prêter sur hypothèque.

Afin d'atteindre ses objectifs d'intérêt public d'assurer le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation, la SCHL s'associe à de nombreux partenaires, notamment institutions financières, les constructeurs d'habitations et le secteur de l'immobilier. En outre, la SCHL collabore étroitement avec la collectivité pour que les nouveaux mécanismes financiers qu'elle met au point dans le but de stimuler le marché de l'habitation correspondent aux besoins des principaux intéressés.

"The success of Mortgage-backed Securities over the past six years has improved the competitiveness of the mortgage market by providing an alternative source of mortgage funding. By issuing over \$14 billion in securities since 1987, CMHC has played yet another vital role in helping to house Canadians."

Jim Robertson
Director, NHA Mortgage-backed
Securities Centre

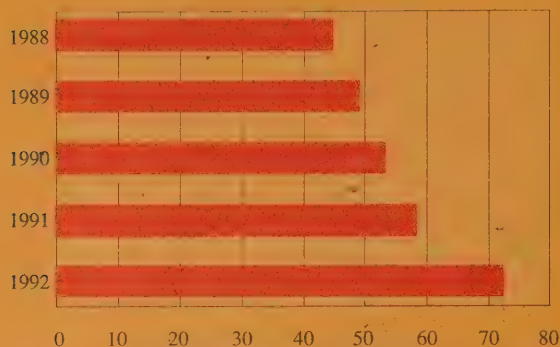


«Le succès remporté par les titres hypothécaires au cours des six dernières années a contribué à améliorer la concurrence sur le marché hypothécaire puisque ces titres constituent une autre source de fonds. En garantissant plus de 14 milliards de dollars de titres depuis 1987, la SCHL a prouvé que, question habitation, on peut toujours compter sur elle.»

Jim Robertson
Directeur, Centre des titres
hypothécaires LNH

**Mortgage Loan Insurance
in force over five years
(\$ billions)**

**Valeur de l'assurance
hypothécaire en vigueur au
cours des cinq dernières années
(en milliards de dollars)**



Some 80 percent of Canadians' housing needs are met through the private housing market. For 1992, CMHC established plans to:

- promote choice and access to mortgage and housing markets;
- work to obtain more affordable housing;
- promote efficient and responsive housing markets;
- facilitate industry development through innovation; and
- explore ways to help Canada's housing industries benefit from global restructuring and emerging economic and political realignments.

The programs, instruments, and activities on the following pages demonstrate how we performed.

Mortgage Loan Insurance

In 1992 CMHC helped over 277 000 households in what turned out to be a record year for mortgage loan insurance. New insurance commitments totalled \$23.7 billion; total insurance in force increased from \$58.3 billion to \$72.0 billion.

We continued throughout 1992 to work with our partners to provide access to home ownership and affordable housing. Federal-provincial/territorial agreements with New Brunswick, Ontario, and British Columbia supported the delivery of 2 398 units in 1992.

Le marché de l'habitation répond aux besoins de logement de quelque 80 p. 100 des Canadiens. En 1992, la SCHL avait prévu de :

- promouvoir un marché hypothécaire et un marché de l'habitation offrant choix et accessibilité;
- veiller à offrir un nombre accru de logements abordables;
- promouvoir des marchés de l'habitation efficaces et adaptés aux besoins;
- faciliter l'expansion du secteur de l'habitation grâce à l'innovation;
- trouver des moyens d'aider le secteur canadien de l'habitation à tirer profit de la restructuration mondiale et du nouvel ordre économique et politique.

Les programmes, les activités et les instruments décrits dans les pages suivantes montrent comment la SCHL a réalisé ses plans.

Assurance-prêt hypothécaire

En 1992, la SCHL est venue en aide à plus de 277 000 ménages, une année record en ce qui a trait à l'assurance hypothécaire. Les prêts assurés en 1992 représentent la somme totale de 23,7 milliards de dollars; la valeur globale couverte par l'assurance est passée de 58,3 à 72,0 milliards de dollars.

Pendant toute l'année 1992, la SCHL a continué de s'employer, avec ses partenaires, à faciliter l'accession à la propriété et l'accès à des logements abordables. Les ententes fédérales-provinciales-territoriales conclues avec le Nouveau-Brunswick, l'Ontario et la Colombie-Britannique ont permis la réalisation de 2 398 logements en 1992.

Insurance Updates

NHA mortgage insurance of 95 percent financing was reintroduced for first-time home buyers. A reduction in the minimum down payment from 10 percent to 5 percent helped to finance an additional 63 537 homes across Canada in 1992.

Under the Home Buyers' Plan introduced by the federal government, individuals were able in 1992 to use RRSP funds as a down payment on a home for NHA insurance purposes. A consultation took place on two innovative uses of NHA insurance—home equity conversion loans and shared equity financing. Cabinet submission is planned for 1993.

Mortgage Insurance Fund

Mortgage Insurance Fund's solvency was maintained in 1992. Claims paid totalled \$161.3 million. This total is a 169 percent increase over the \$106.5 million paid in 1991, reflective of continued poor economic growth throughout 1992, above the plan of \$404.0 million. A total of 11 176 claims were paid on 11 176 units, compared to 4 387 units in 1991. Aggressive marketing, primarily as a result of the Accelerated Claims Payment Program, and use of the deficiency sales technique, resulted in the disposal of 5 468 units in title acquisition.

Through CMHC's property management function, 2 666 units were sold for \$118.7 million, compared to the plan of \$106.5 million and the sale of 2 666 units for \$78.2 million in 1991. Despite economic conditions, the average proceeds per unit increased 33 percent. The inventory of units at year's end was 6 945, compared to 4 289 in 1991. Mortgage sales in the fund's portfolio reflected a steady increase throughout the year.

Le point sur l'assurance hypothécaire LNH

- L'assurance-prêt hypothécaire à 95 p. 100 est de nouveau autorisée pour les accédants à la propriété. Le fait de ramener la mise de fonds minimale de 10 à 5 p. 100 a permis, en 1992, de financer l'achat de 63 537 maisons de plus dans tout le Canada.
- En 1992, grâce au Régime d'accèsion à la propriété mis sur pied par le gouvernement fédéral, les Canadiens ont pu puiser dans leur REER pour constituer la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement et obtenir une assurance-prêt hypothécaire LNH.
- La SCHL a mené une consultation sur deux utilisations novatrices de l'assurance-prêt hypothécaire LNH : le prêt hypothécaire de conversion et le prêt hypothécaire avec participation à la plus-value. Une requête devrait être présentée au Cabinet en 1993.

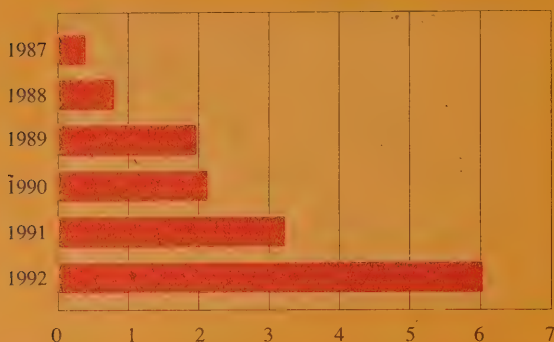
Fonds d'assurance hypothécaire

Le Fonds d'assurance hypothécaire est demeuré solvable en 1992. Les indemnités payées ont atteint la somme de 434,6 millions de dollars. Ce chiffre représente une hausse de 169 p. 100 par rapport aux 161,3 millions de dollars versés en 1991, signe de la persistance d'une faible croissance économique tout au long de 1992, et dépasse légèrement les 404,0 millions de dollars prévus dans le plan. Au total, 6 421 demandes de règlement ont été acquittées sur 11 176 logements, comparativement à 3 134 sur 4 387 logements en 1991. La commercialisation dynamique du règlement du déficit résiduaire, principalement attribuable à la mise en oeuvre du Programme de règlement accéléré des demandes, et l'utilisation de cette méthode ont entraîné l'aliénation de 5 468 logements avant l'acquisition du titre de propriété.

Par l'entremise de la fonction de gestion immobilière de la SCHL, 3 055 logements ont été vendus et ont produit 118,7 millions de dollars, comparativement aux 106,5 millions prévus dans le plan. En 1991, on avait vendu 2 666 habitations pour un produit de 78,2 millions de dollars. En dépit de la situation économique, le produit moyen par logement vendu a augmenté de 33 p. 100 par rapport à 1991. L'avoir immobilier restant à la fin de l'année se composait de 6 945 logements contre 4 289 en 1991. L'arriéré hypothécaire du portefeuille immobilier a augmenté tout au long de 1991.

**Mortgage-backed Securities
Growth Over Six Years
(\$ billions)**

**Croissance des titres
hypothécaires au cours des
six dernières années
(en milliards de dollars)**



Mortgage-backed Securities

With \$6 billion in issues in 1992, the Mortgage-backed Securities Program had another record year. This total was well over the \$3.6 billion target and an 88 percent increase over 1991. Total issues since inception of the program in 1987 are \$14.4 billion.

Mortgage-backed Securities continued in 1992 to facilitate a reduction in social housing subsidies paid by the federal government. The 25-year-term mortgage, made possible by the Mortgage-backed Securities Program, was reintroduced after an absence of 25 years for home-owners and social housing.

CMHC continued to act as a partner with the financial industry to ensure that the secondary mortgage market continues to be strong and healthy.

Asset Administration

The total market housing portfolio currently under administration consists of loans and investments with a total value of \$1 billion. In 1992, the mortgage portfolio generated \$87.4 million in revenue, compared to \$99.4 million generated in 1991 and a plan of \$108.6 million for 1992.

Property Administration

CMHC's social housing real estate inventory consisted of 3 447 units at year's end. The majority of these units, whose tenants include veterans and

Titres hypothécaires LNH

En 1992, les titres hypothécaires ont connu une autre record : les émissions ont atteint 6 milliards de dollars. Ce chiffre est bien supérieur à la cible de 3,6 milliards de dollars et dépasse de 88 p. 100 celui de 1991. La valeur totale des émissions depuis le lancement des titres, en 1987, s'élève maintenant à 14,4 milliards de dollars.

En 1992, les titres hypothécaires ont continué à faciliter la réduction des subventions que le gouvernement fédéral verse pour le logement social. Après une absence d'un quart de siècle, les prêts hypothécaires de 25 ans sont maintenant autorisés en vertu du Programme des titres hypothécaires dans le cas des logements de type propriétaire-occupant et des logements sociaux.

La SCHL a continué de jouer le rôle de partenaire du secteur financier pour assurer la vigueur du marché hypothécaire secondaire.

Administration de l'actif

Le portefeuille du logement du marché actuellement géré se compose de prêts et d'investissements dont la valeur a atteint 1 milliard de dollars. En 1992, les prêts hypothécaires ont produit un revenu de 87,4 millions de dollars, comparativement à 99,4 millions en 1991 et à 108,6 millions selon les prévisions pour 1992.

Gestion immobilière

À la fin de l'exercice, la SCHL était propriétaire de 3 447 logements sociaux. C'est à la fin de la Seconde Guerre mondiale qu'elle a pris en charge la plupart des habitations, qui logent des anciens combattants et des personnes âgées. Par ailleurs, un certain nombre de logements ont été acquis par suite de manquements aux obligations liées à des prêts directs. En 1992, la vente de 19 logements, faite conformément aux lignes de conduite en matière d'aliénation, a produit 1,5 million de dollars.

Abordabilité

Deux concours ont été organisés en 1992 dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours (ACT), et 2 propositions ont été retenues. Le programme est financé par la SCHL et administré en collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Le

citizens, came under CMHC administration at the end of the Second World War. Some of the existing inventory was acquired as a result of sales on direct loans. In 1992, 19 units were sold for \$1.5 million according to disposal policies.

Affordability

Successful rounds of competitions under the Affordability and Choice Today (ACT) Program were completed in 1992, with 25 projects selected for funding. The program is funded by CMHC and worked collaboratively with the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing Renewal Association. ACT encourages innovative regulatory changes that will lead to the development of affordable housing. Winning applications came from across the country and incorporated a number of promising regulatory innovations, including changes to density, setback marking regulations for a seniors apartment unit, zoning regulations for the construction of accessory apartments, and alternative calculations for municipal development cost charges that will be conducive to the production of affordable housing.

Market Analysis Update

Market analysis serves as a vital means for CMHC to assess and provide information on housing markets to industry and other stakeholders. In 1992: reports on the national and regional residential renovation markets were completed, covering such aspects as types of home-owner renovations being undertaken, amounts spent on different types of renovation, and a profile of who is renovating. A feasibility study was completed with Statistics Canada on the possibility of undertaking a survey of landlord renovation. A pilot survey will be undertaken in 1993.

programme ACT encourage les réformes réglementaires innovatrices visant à faciliter la production de logements abordables. Les propositions retenues viennent de toutes les régions du pays et comportent certaines innovations prometteuses sur le plan de la réforme réglementaire, susceptibles de favoriser la production de logements abordables, notamment la modification des règlements concernant la densité, la marge de reculement et le stationnement dans le cas des logements pour les personnes âgées, la modification des règlements relatifs à la construction d'appartements accessoires ainsi que le calcul des droits d'aménagement municipaux.

Le point sur l'analyse de marché

L'analyse de marché constitue, pour la SCHL, un outil indispensable à l'amélioration de la qualité des informations touchant les marchés de l'habitation et à leur diffusion auprès du secteur de l'habitation et des autres intervenants. Voici quelques-unes des réalisations du Centre d'analyse de marché en 1992 :

- Rapports sur les marchés nationaux et régionaux de la rénovation résidentielle portant notamment sur les catégories de travaux effectués par les propriétaires-occupants, les dépenses relatives à ces différentes catégories et le profil des consommateurs dans ce domaine.
- Étude de faisabilité sur la possibilité d'entreprendre une enquête sur les travaux de rénovation effectués par les propriétaires-bailleurs, de concert avec Statistique Canada. Une enquête-pilote sera effectuée en 1993.
- Sondage auprès des lecteurs des publications portant sur le marché national de l'habitation et sur les prévisions à l'échelle locale. L'analyse détaillée des réponses sera terminée au début de 1993.

- A survey was undertaken of clients of national market analysis publications and local market analysis forecasts. A complete analysis of results will be available in early 1993.
- An external conference was held in Ottawa in November to share ideas and improve overall housing market analysis methods in Canada. Participants included academics, government officials, industry representatives, and individuals.
- Talks with lenders were initiated on obtaining and distributing better information on the mortgage market. Further discussions will be carried out throughout 1993 and a system put in place to gather information.

Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing

The Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing, established in 1991, researches, exchanges, and disseminates information about public-private undertakings. The Centre also brings together the public and private sectors, non-profit organizations, and private citizens to produce non-government-assisted housing for low-to-moderate income households.

In 1992, the Centre facilitated the construction of a seniors housing project in Nepean, Ontario, in which the right-of-occupancy form of tenure is featured. The planning and development of this project was funded through a CMHC interest-free loan that was repaid by the project's sponsors once construction was started. Also in 1992, the Centre:

- converted a non-profit site in Vancouver into a cost-effective housing project;
- achieved greater efficiency in the housing market through the involvement of private investors in a seniors *life lease* project in Clinton, Ontario;

- Tenue d'une conférence externe en novembre, à Ottawa, ayant pour but le partage d'idées et l'amélioration des méthodes d'analyse de marché utilisées au Canada. Ont participé à cette conférence des universitaires, des hauts fonctionnaires, des représentants du secteur de l'habitation et des particuliers.
- Discussions avec les prêteurs au sujet de la cueillette et de la diffusion de meilleurs renseignements sur le marché hypothécaire. D'autres rencontres auront lieu au cours de l'année 1993, et un système de collecte de données sera mis en place.

Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation a été fondé en 1991 dans le but d'effectuer des recherches, d'organiser des échanges et de diffuser des informations relatives aux entreprises menées conjointement par les secteurs public et privé. De plus, le Centre met en contact les secteurs public et privé, les organisations sans but lucratif et les citoyens ordinaires afin de produire des logements non aidés destinés aux ménages à revenu faible et modeste.

En 1992, le Centre a facilité la construction d'un ensemble résidentiel pour aînés à Nepean (Ontario), dans lequel les occupants achètent un droit d'occupation à vie. La SCHL a accordé un prêt sans intérêt pour la planification et la préparation du projet, que l'organisme de parrainage a remboursé lorsque la construction a débuté. Également en 1992, le Centre a :

- participé à la construction de logements économiques sur un terrain situé à Vancouver et appartenant à un organisme sans but lucratif;
- amélioré l'efficacité du marché de l'habitation grâce à la participation d'investisseurs privés à la construction d'un ensemble résidentiel pour personnes âgées, situé à Clinton (Ontario), et dont les logements sont donnés en location viagère;

ped people access home ownership through innovative equity sharing arrangement in tnership with the city of Windsor; and encouraged community participation in ating effective housing partnership projects seniors in Northbrook, Ontario and nte-Monique, Quebec.

- aidé les citoyens de Windsor à accéder à la propriété grâce à un mode de financement novateur appelé Programme de participation à la mise de fonds pour les propriétaires-occupants, parrainé par la municipalité;
- encouragé le développement communautaire en formant des partenariats efficaces qui ont permis l'aménagement d'une maison de retraite à Northbrook (Ontario) et à Sainte-Monique (Québec).

Helping Households in Need

CMHC's long-standing commitment toward helping needy Canadians to obtain affordable, suitable, and adequate shelter has led to the development of a minimum acceptable standard of housing in Canada. It has also contributed to Canada's reputation as one of the best housed nations in the world.

CMHC ensures that all Canadians, regardless of who they are and where they live in Canada, have equal access to federal resources allocated for housing. Consequently, CMHC's social housing programs are continually being renewed to respond to the needs of specific groups of needy Canadians, including seniors, single-parent households, persons with disabilities, aboriginal communities, and the working poor. In responsive programs and initiatives aimed at serving the needs of these and other communities, we administer all programs in a cost-effective and fully accountable manner.


Under cost-sharing agreements, CMHC works together with both territories and most provinces to deliver social housing programs and manage the nation's stock of social housing units. In co-operation with the provinces and territories, municipalities, non-profit organizations, co-operatives, and the private sector, we have developed a portfolio of approximately 652 000 units that now serve Canadians who would otherwise be unable to find suitable, adequate, and affordable shelter in the private market.

Aider les ménages démunis

Depuis de nombreuses années, la SCHL se fait un devoir d'aider les ménages démunis à se procurer un logement abordable, de qualité et de taille convenables. Ses efforts ont conduit à l'établissement de normes minimales pour les bâtiments résidentiels construits au Canada. Ils ont également contribué à faire des Canadiens l'un des peuples les mieux logés du monde.

La SCHL veille à ce que tous les Canadiens, peu importe qui ils sont et où ils habitent, aient un accès égal aux ressources fédérales affectées à l'habitat social. Elle révisé donc continuellement ses programmes de logement social de sorte qu'ils répondent aux besoins de groupes particuliers de démunis, notamment les personnes âgées, les familles monoparentales, les personnes handicapées, les autochtones et les travailleurs à faible revenu. La SCHL crée des programmes et prend des mesures visant à satisfaire les besoins de ces groupes et d'autres collectivités et elle administre les programmes d'une manière efficiente et responsable.

Conformément aux ententes de partage des frais, la SCHL travaille en association avec les deux territoires et la plupart des provinces à mettre en oeuvre les programmes de logement social et à gérer le parc canadien de logements sociaux. En collaboration avec les provinces, les territoires, les municipalités, les organisations sans but lucratif, les coopératives et le secteur privé, la Société a constitué un parc d'environ 652 000 logements actuellement mis à la disposition des Canadiens qui ne peuvent trouver sur le marché un logement de taille et de qualité convenables, à la portée de leur bourse.

A black and white portrait of Brian Dornan, a man with a mustache, wearing a suit and tie, looking slightly to the left.

«Les efforts de la SCHL en vue d'aider les autochtones à acquérir des compétences dans le domaine de la production et de la gestion des logements sont de plus en plus couronnés de succès. Par exemple, la Société a récemment mis sur pied, en étroite collaboration avec les Métis, un cours de formation amélioré servant de complément à son Programme de formation des cadres autochtones.»

Brian Dornan
Directeur général
Région des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest

Our efforts to help aboriginal people gain skills in housing delivery and management are becoming more and more successful. One example is our recent development, in close co-operation with the Metis community, of an improved educational program to augment our traditional Native Cadre training.”

Brian Dornan
General Manager
Prairie and N.W.T. Region

1992 Program Commitments

Category	No. Units/Nombre de logements
Subsidy Programs	
Public Non-Profit	2 924
Private Non-Profit	3 216
COOP Non-Profit	387
Rent Supplement	2 765
Urban Native Non-Profit	788
Rural and Native Housing	951
On-Reserve Non-Profit	1 652
Repair Programs	
Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP)	
Urban	8 973
Disabled	3 216
Rural	10 412
On-Reserve	1 833
Emergency Repair	1 106

- Each of these programs has a percentage to be delivered to aboriginal clients. In 1992, the target for the Rural and Native Housing Program (50 percent) was exceeded, while the targets for Rural RRAP (27 percent) and Emergency Repair (80 percent) were not met. The 100 percent target applied to the On-Reserve and Urban Native programs was attained.

Engagements relatifs aux programmes — 1

Catégorie	Programmes de subvention
	Logement public sans but lucratif
	Logement privé sans but lucratif
	Logement coopératif sans but lucratif
	Supplément au loyer
	Logement sans but lucratif pour les autochtones urbains
	Logement pour les ruraux et les autochtones
	Logement sans but lucratif dans les réserves
	Programmes de réparations
	Programme d'aide à la remise en état des logements (PARAP)
	Personnes handicapées
	Réserves
	Programme de réparations d'urgence

- Pour chacun de ces programmes, un certain pourcentage de l'aide est canalisée vers les autochtones. En 1992, la cible de 50 p. 100 d'autochtones a été dépassée en ce qui concerne le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, mais celles qui se rapportent au PAREL rural (27 p. 100) et au Programme de réparations d'urgence (80 p. 100) n'ont pas été atteintes. La cible de 100 p. 100 d'autochtones qui s'applique aux programmes de logement sans but lucratif dans les réserves et de logement pour les autochtones en milieu urbain a été respectée.

For 1992, CMHC planned to assist needy Canadian households by:

- ensuring effective federal-provincial/ territorial housing arrangements;
- working to maximize housing assistance that is targeted for needy Canadians;
- promoting cost-effective programs and program management; and
- playing an integral role in Canada's social safety net.

The programs and initiatives on the following pages show how well we met our goals.

Program Updates

Amidst a climate of fiscal restraint, CMHC continued throughout 1992 to deliver social housing programs in a cost-effective and accountable manner that maximizes the available financial resources to serve the greatest possible number of households.

Streamlining Initiative

The 1992 Housing Ministers Conference was held in Toronto in June. In the months following the conference, we refined planning, monitoring, and reporting requirements, and established processes that promote efficiency.

En 1992, la SCHL avait prévu d'aider les ménages canadiens démunis de la façon suivante :

- en travaillant au succès des accords fédéraux-provinciaux-territoriaux sur le logement;
- en s'efforçant de tirer le maximum de l'aide au logement destinée aux Canadiens démunis;
- en recherchant l'efficacité dans l'établissement de l'administration des programmes;
- en veillant à ce que le logement social joue pleinement son rôle dans le filet de sécurité sociale du pays.

Les programmes et les activités décrits dans les pages suivantes démontrent comment la SCHL est parvenue à atteindre ses objectifs.

Le point sur les programmes

Dans un climat de compressions budgétaires, la SCHL a continué tout au long de l'année 1992 à administrer les programmes de logement social d'une manière efficace et responsable afin de tirer le maximum des ressources financières disponibles et de satisfaire les besoins du grand nombre possible de ménages.

Rationalisation

La conférence des ministres responsables du logement s'est tenue en juin à Toronto. Au cours des mois qui ont suivi, on a révisé les exigences relatives à la planification, au contrôle et à la production des rapports et on a établi des modalités visant à promouvoir l'efficacité.

Measuring Housing Need

Half of our provincial housing partners, we tested the measurement of housing need to the year. Improved estimates of core housing need prepared using survey data from the 1991 *Household Income, Facilities, and Equipment* file, which was cost-shared with provincial housing agencies. These estimates identify where those Canadians in need reside, the types of households affected, and their housing conditions. Work continued in 1992 with other government and private organizations to increase the data available on the housing sector. Results of the *Survey of Aging and Independence* were released. We continued throughout 1992 to work with others' organizations and other private sector groups to increase the relevance, timeliness, and quantity of data on the current housing situation.

Public Housing Consultation

National consultation on the future of federal public housing programs continued throughout 1992. In February, we sponsored a tenants workshop to obtain input from residents on ways to improve the quality of life in public housing. A submission to the public, with recommendations for program improvements, will be made in 1993. A video and several publications dealing with public housing organizations in public housing were completed. The material is intended to facilitate greater tenant participation in the management of public housing.

Housing for Persons with Disabilities

Under the federal National Strategy for the Integration of Persons with Disabilities, we took a number of activities to provide persons with disabilities with a wider choice of barrier-free and adaptable housing, and to improve indoor environments for people who are environmentally sensitive. In 1992:

The publication *Housing for Persons with Disabilities* was released. This publication summarizes the results of a year-long search across Canada and internationally for examples of innovative housing for persons with disabilities.

Évaluation des besoins en matière de logement

Pour le compte de ses partenaires provinciaux, la SCHL a procédé à une nouvelle évaluation des besoins de logement à partir de données de 1991. Elle a préparé de meilleures estimations des besoins impérieux de logement fondées sur les données de l'*Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager de 1991*, dont le coût a été partagé avec les organismes provinciaux d'habitation. Ces estimations donnent des indications sur le lieu de résidence des Canadiens démunis, les catégories de ménages touchés et les conditions de logement de ces derniers.

En 1992, la SCHL a continué de collaborer avec d'autres organismes publics et privés afin d'accroître la quantité de données disponibles sur le secteur de l'habitation. Elle a également rendu publics les résultats de l'*Enquête nationale sur le vieillissement et l'autonomie*.

Au cours de l'année 1992, la SCHL a continué d'unir ses efforts à ceux des organisations de constructeurs et d'autres groupes du secteur privé en vue d'accroître la pertinence, l'actualité et la portée des données sur la situation actuelle dans le domaine de l'habitation.

Consultation sur le logement public

La consultation nationale sur l'avenir des programmes fédéraux de logement public s'est poursuivie en 1992. En février, la SCHL a parrainé un atelier à l'intention des locataires des logements publics afin de connaître leur opinion sur les moyens d'améliorer la qualité de la vie dans les ensembles de logements publics. En 1993, on présentera une requête au Cabinet contenant les recommandations relatives à l'amélioration des programmes.

La SCHL a préparé une vidéo et plusieurs publications portant sur les associations de locataires des logements publics. Ces documents ont été produits dans le but d'inciter les locataires à participer davantage à la gestion des logements publics.

Logements destinés aux personnes handicapées

Dans le cadre de la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées, la SCHL a entrepris un certain nombre d'activités visant à offrir aux personnes handicapées un choix accru de logements sans obstacles et adaptables ainsi qu'à améliorer la qualité de l'air des habitations pour les personnes hypersensibles aux polluants environnementaux. Voici quelques réalisations de 1992 :

- Publication d'une brochure intitulée *Choix de logements au Canada pour les personnes handi-*

- Agreements were finalized with six provinces and both territories to cost-share and deliver the Home Adaptations for Seniors' Independence Program. The program provides grants of up to \$2 500 to low-income seniors to carry out home adaptations that will promote and prolong independent living. CMHC delivers the program on reserve and where cost-sharing agreements are not in place.

Family Violence

As part of a multi-departmental federal initiative against family violence, CMHC initiated its four-year delivery of the Next Step Program. This initiative has two parts: one is an extension to Project Haven in those provinces where ongoing support for emergency shelters is available; the other is an innovative program to develop interim housing for women and children who have been victims of domestic abuse. In 1992, we provided capital grants for the construction or acquisition of the first 70 of 250 additional units.

CMHC and Aboriginal Housing

CMHC has an impressive track record for working with aboriginal people in both urban and rural settings, on-reserve and off-, to provide adequate shelter. Despite our best efforts, which have been acknowledged time and time again by aboriginal groups, the challenge of helping to house Canada's aboriginal people remains great. The aboriginal people of Canada expect the federal government to ensure they continue to be a partner in developing solutions to their long-term housing and community needs.

Our social housing programs have substantial targets established in order to effectively deal with the housing problems of aboriginal people. Affirmative action in dealing with the issues ensures that necessary program funding is targeted to those aboriginal households most in need of federal resources, and that Canada's social safety net remains fully responsive to their needs. In response

capées, qui regroupe des exemples de logements novateurs destinés aux personnes handicapées, recueillis au cours d'une recherche effectuée pendant un an, tant au Canada qu'à l'étranger.

- Conclusion d'accords avec six provinces et les deux territoires concernant le partage des coûts et la mise en oeuvre du programme Logements aidés : aînés autonomes. Grâce à ce programme, les aînés à faible revenu peuvent obtenir une subvention maximale de 2 500 \$ pour faire effectuer des adaptations visant à faciliter et à prolonger leur autonomie. La SCHL est chargée de l'application du programme dans les réserves et les endroits où il n'existe pas d'entente de partage des frais.

Violence familiale

La SCHL a créé un programme de quatre ans intitulé L'Étape suivante, qui s'inscrit dans le cadre de l'Initiative en matière de violence familiale, mise sur pied par plusieurs ministères fédéraux. Ce programme comporte deux volets : le premier est le prolongement de l'Opération refuge dans les provinces qui accordent une aide continue aux maisons d'hébergement, et le second vise à procurer un logement provisoire aux femmes et aux enfants victimes de mauvais traitements au foyer. En 1992, la SCHL a accordé des subventions d'immobilisations pour la construction ou l'acquisition de 70 des 250 logements supplémentaires prévus.

La SCHL et le logement des autochtones

La SCHL jouit d'une excellente réputation pour ce qu'elle fait de collaborer avec les autochtones afin de leur procurer des logements adéquats, que ceux-ci vivent dans les centres urbains ou les collectivités rurales, à l'intérieur ou à l'extérieur des réserves. Malgré les efforts soutenus de la SCHL, reconnus maintes fois par les groupes autochtones, l'enjeu demeure de taille. Les autochtones du Canada s'attendent à ce que le gouvernement fédéral continue de les considérer comme des partenaires dans la recherche de solutions à leurs besoins à long terme en matière de logement et d'aménagement des collectivités.

Dans le cadre de ses programmes de logement social, la SCHL s'est fixé des objectifs élevés de manière à régler efficacement les problèmes de logement des autochtones. L'action positive permet de canaliser les crédits nécessaires vers les ménages autochtones qui ont le plus besoin de l'aide fédérale et de s'assurer que le filet

original interest in participating in their own solutions, and the federal commitment to final self-government, consultations among client groups, the responsible provincial/territorial government, and the federal government led to a unique and workable form of tripartite management and delivery. Through over 20 years of consultation with final groups, we have learned that community participation is one sure means of not only helping to needy aboriginal people but also to build good environments and truly sustainable communities. One proven example of the benefits of community participation in aboriginal communities is the Native Cadre Program, which provides a growing opportunity for aboriginal people to develop technical and administrative skills in housing that can apply to their communities. Another example is the self-build component of the Rural and Native Housing Program changes, which makes the aboriginal people who will live in the housing a stakeholder in construction.

In 1992, the aboriginal people of Canada were helped through the Rural and Native Housing Program, the Urban Native Non-Profit Housing Program, and the On-Reserve Non-Profit Housing Program. Both the Emergency Repair Program and the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) also served the needs of aboriginal households, with significant targets for aboriginal households reflected in our five-year plan.

Program Changes—Rural and Native Housing
To implement the changes to the Rural and Native Housing Program announced in 1991, briefings were held with all provinces, territories, and native organizations. New guidelines were implemented where needed in delivering the program, and are under development with cost-sharing provinces. Program delivery and administration training workshops were held for CMHC field and native agent staff. At a time that workshops were conducted with native agents as program partners. New program guidelines and amendments to partnership operating agreements were developed and negotiations were completed with four provinces.

canadien de sécurité sociale demeure tout à fait adapté à leurs besoins. Pour répondre au désir des autochtones de trouver leurs propres solutions en matière de logement et par suite de l'engagement du gouvernement fédéral à leur accorder l'autonomie gouvernementale, des consultations ont eu lieu avec les clientèles cibles, les gouvernements provinciaux ou territoriaux concernés et le gouvernement fédéral. Elles ont mené à la création d'un mécanisme tripartite unique et efficace d'administration et d'application des programmes.

Depuis plus de 20 ans de consultation avec les groupes autochtones, la SCHL a appris que la participation communautaire est un moyen infailible d'aider les autochtones dans le besoin à se loger tout en créant un cadre de vie de qualité et des collectivités vraiment écologiques. Le Programme de formation des cadres autochtones constitue un exemple probant des avantages que procure la participation communautaire au sein des collectivités autochtones. En effet, ce programme offre aux autochtones la possibilité d'acquérir des compétences techniques et administratives dans le domaine de l'habitation et de les mettre au service de leur collectivité. L'introduction du volet autoconstruction dans le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, qui permet au futur occupant d'un logement de participer à sa construction, en est un autre exemple.

En 1992, les autochtones du Canada ont pu bénéficier du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, du Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain et du Programme de logement sans but lucratif dans les réserves. Ils ont également pu faire appel à l'aide du Programme de réparations d'urgence et du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), dont une grande partie des ressources sont canalisées vers les ménages autochtones, conformément au plan quinquennal de la SCHL.

Modifications apportées au Programme de logement pour les ruraux et les autochtones

Afin de mettre en oeuvre les modifications annoncées en 1991, la SCHL a organisé des séances d'information à l'intention des provinces, des territoires et des agents autochtones. De nouvelles directives ont été mises en application dans les endroits où la SCHL est chargée de l'application du programme et elles font actuellement l'objet de négociations avec les provinces qui ont conclu des ententes de partage des frais. La SCHL a donné à son personnel des bureaux extérieurs et aux agents autochtones — pour la première fois considérés comme

New Client Counselling Program

Client counselling materials were developed, and nine workshops conducted, across Canada for CMHC field and native agent staff dealing with program clients. The workshops reflected a unique partnership approach to improve the capability to help program clients. The success of the initiative led to five more workshops than planned.

Urban Native Housing Manual

An *Urban Native Housing Manual* was distributed for use by urban native sponsors and staff in managing all aspects of urban native housing projects. The manual was introduced at training workshops in three parts of the country, with more to follow in 1993.

Training Program for Metis People

Through an innovative partnership between CMHC, the Government of Saskatchewan, and the Metis Society of Saskatchewan, a pilot project was initiated to provide Metis people with training in housing administration. A course being developed in conjunction with the Gabriel Dumont Institute will provide classroom and on-the-job training over a 16-month period.

Asset Administration

CMHC's social housing asset portfolio is a source of corporate revenue and comprises loans and investments worth \$6.5 billion. In 1992 the mortgage portfolio generated \$561.6 million in revenue, compared to \$577.8 million generated in 1991 and a plan of \$579.6 million for 1992.

des partenaires — des ateliers de formation sur l'application et l'administration du programme. La SCHL a préparé de nouvelles annexes, apporté des modifications aux accords de mise en oeuvre et terminé les négociations avec quatre provinces.

Conseils à la clientèle

La SCHL a préparé des guides d'information à l'intention des clients et elle a donné neuf ateliers dans diverses régions du Canada, auxquels ont assisté les employés des bureaux extérieurs et les agents autochtones qui traitent avec les bénéficiaires du programme. Les ateliers sont conçus dans un esprit de partenariat extraordinaire et visent à améliorer l'aide apportée aux clients. Cette initiative a connu un tel succès que la SCHL a tenu cinq ateliers de plus que prévu.

Guide de gestion des ensembles d'habitation à l'intention des autochtones en milieu urbain

Le *Guide de gestion des ensembles d'habitation à l'intention des autochtones en milieu urbain* a été distribué aux groupes de parrainage autochtones et aux agents concernés afin de les aider à gérer les ensembles résidentiels destinés aux autochtones en milieu urbain. Le guide a été présenté lors d'ateliers de formation donnés dans trois régions du pays. D'autres ateliers sont prévus en 1993.

Programme de formation à l'intention des Métis

Grâce à une entente de partenariat novatrice entre la SCHL, le gouvernement de la Saskatchewan et la Métis Society of Saskatchewan, un projet-pilote a été mis en place afin de donner aux Métis une formation en administration dans le domaine de l'habitation. Le cours préparé en collaboration avec le Gabriel Dumont Institute comporte une formation en classe et en cours-d'emploi échelonnée sur une période de seize mois.

Administration de l'actif

L'actif lié au portefeuille de logement social constitue la SCHL une source de revenus; il se compose de prêts d'investissements dont la valeur atteint 6,5 milliards de dollars. En 1992, le portefeuille de prêts hypothécaires a rapporté à la Société 561,6 millions de dollars, comparativement à 577,8 millions en 1991 et aux 579,6 millions prévus pour 1992.

HC Portfolio Management Assistance

Category	No. units under administration/ Nombre de logements	Subsidy (\$ millions)/ Subventions (en millions de dollars)	Category
Social Housing	205 752	495.6	Logement social
Supplement	46 032	96.7	Logement public
Profit	155 699	558.5	Supplément au loyer
Rental	117 254	21.0	Logement sans but lucratif
Cooperative	50 937	163.7	Logement locatif économique
Reserve	13 197	68.4	Logement coopératif
Native	9 355	81.2	Logement dans les réserves
Band Native	23 535	126.2	Logement pour les autochtones urbains
Residential Rehabilitation Assistance	17 402	1.4	Logement pour les ruraux et les autochtones
Social Housing			Aide à la remise en état des logements locatifs
Cooperative	13 578	31.3	Logement du marché
	652 741	1 644.0	Coopératives d'habitation fédérales
			Total

Portfolio Management

CMHC is involved in the cost-effective administration of agreements covering 652 741 social and social housing units—approximately 60 per cent of the nation's total housing stock. In 1992, \$1.6 billion was provided to assist in the administration of social housing units under

CMHC's social housing program delivery cuts, CMHC has upheld its commitment to Canada's social housing stock. The protection of this stock is critical to our ability to serve social housing tenants and to improve the quality of life of needy Canadians. To meet this objective, efforts are concentrated on developing a co-ordinated approach which looks at all aspects of portfolio management, including financial integrity, assessment of physical condition, and project sponsor needs and abilities. In 1992, a series of client visit training workshops were held among our field staff to improve communication between CMHC and sponsor organizations. A *Client Visit Protocol* was put in place and is currently being utilized in all branch offices to ensure consistent analysis and follow-up.

Competitive Financing Renewal Process

Over 100 social housing loans were renewed in 1992 under the Competitive Financing Renewal Process. The renewal of these mortgages using this process resulted in savings of over \$51 million in 1992. Since its inception in 1988, the process has saved the federal government over \$206 million.

Aide relevant de la gestion du portefeuille de la SCHL

Gestion du portefeuille

La SCHL administre de façon efficace des accords touchant 652 741 logements du marché et logements sociaux, nombre qui représente environ 6,5 p. 100 de l'ensemble du parc résidentiel canadien. En 1992, elle a fourni 1,6 milliard de dollars pour aider à l'exploitation des ensembles de logements sociaux concernés.

Malgré des compressions dans le domaine de l'administration des programmes de logement social, la SCHL a maintenu ses engagements relatifs au parc de logements sociaux actuel. Si la Société veut être en mesure de satisfaire les besoins des locataires des logements sociaux et d'améliorer la qualité de la vie des ménages démunis, elle doit absolument protéger son parc de logements sociaux. Pour atteindre cet objectif, la Société s'efforce d'adopter une approche coordonnée qui tient compte de tous les aspects de la gestion du portefeuille, notamment l'intégrité financière, l'évaluation des bâtiments ainsi que les besoins et les aptitudes des groupes de parrainage des ensembles.

En 1992, une série d'ateliers de formation sur les visites aux clients ont été donnés au personnel des bureaux extérieurs afin d'améliorer les communications entre la SCHL et les groupes de parrainage. On a rédigé un document intitulé *Visites aux clients : Procédures de contrôle*, que les succursales utilisent actuellement pour assurer l'uniformité de l'analyse et du suivi.

Renouvellement hypothécaire par appel d'offres

En 1992, plus de 700 prêts de logement social ont été renouvelés par appel d'offres, ce qui a entraîné une réduction des dépenses de plus de 51 millions de dollars. Depuis son entrée en vigueur, en 1988, ce mode de renouvellement a permis au gouvernement fédéral d'économiser plus de 206 millions de dollars.

Meeting the Challenge of Managing in the 1990s

Strong corporate values allow CMHC to be one of the most progressive public organizations in Canada. Committed to meeting new challenges as the decade progresses, we continually strive to ensure that the changing housing needs of Canadians, as well as those of our clients and partners, are met in a cost-effective, service-oriented, and accountable manner.

CMHC operates according to clear business principles, incorporating Total Quality Management (TQM) principles and fiscal responsibility into all decision making. At the same time, we work toward maintaining and developing productive employees who understand our role and are fully supportive of our objectives.

Managing in the 1990s requires all public organizations to scrutinize themselves more than ever before. Are we operating in the most efficient and cost-effective manner? Are our goals achievable? Do we serve our clients well? Do we understand our communities? Are we leaders in our field? These and other questions will face organizations throughout this decade as we try to keep abreast of the issues facing Canadians and respond to the needs these issues anticipate.

CMHC is prepared to meet the challenges of a changing social and economic climate. The effects of global economic restructuring, evolving federal-provincial/territorial arrangements, a constantly growing housing sector, environmental concerns—these and other challenges will guide Canada's housing sector toward a future that benefits from a strong public role inspired by community participation.

Relever le défi de la gestion dans les années 1990

Forte d'une culture d'entreprise solidement implantée, la SCHL est l'un des organismes publics les plus progressistes. Toujours prêts à faire face aux enjeux de la décennie 1990, les employés de la Société travaillent sans relâche à satisfaire, de manière efficiente, diligente et responsable, les besoins changeants des Canadiens en matière de logement et à répondre aux exigences de ses clients et de ses partenaires.

La SCHL fonctionne selon des lignes de conduite organisationnelles clairement établies. Elle fait sien les principes de gestion de la qualité totale (GQT) de responsabilité financière à toutes les étapes de la prise de décision. Ce faisant, la Société s'efforce de maintenir et d'augmenter la productivité de ses employés, qui comprennent sa mission et adhèrent sans réserve à ses objectifs.

Dans les années 1990, la gestion requiert des organismes publics qu'ils procèdent, comme jamais auparavant, à un examen approfondi de leurs activités. Fonctionnent-ils de la manière la plus efficiente possible? Leurs objectifs peuvent-ils être atteints? Leurs clients sont-ils bien servis? Compréhendent-ils les besoins des collectivités? Sont-ils des chefs de file dans leur domaine? Voilà quelques-unes des questions que doivent se poser les organismes au cours de la présente décennie, alors même que la SCHL tente de se tenir au fait des enjeux auxquels font face les Canadiens et de répondre aux besoins qui en découlent.

La SCHL est prête à relever les défis d'un contexte économique et social en mutation. La mondialisation de l'économie, l'évolution des relations fédérales-provinciales-territoriales, l'expansion constante du secteur de l'habitation, les préoccupations environnementales, tous ces enjeux, et d'autres encore, guideront le secteur canadien de l'habitation vers un avenir où il tirera parti de l'accroissement du rôle de l'État sous l'impulsion des collectivités.



"CMHC research and market information is regarded by the industry as accurate, timely, without bias and essential to a more effective market. We're proud of this label, which demonstrates how well we are meeting the increased information needs of the 1990s."

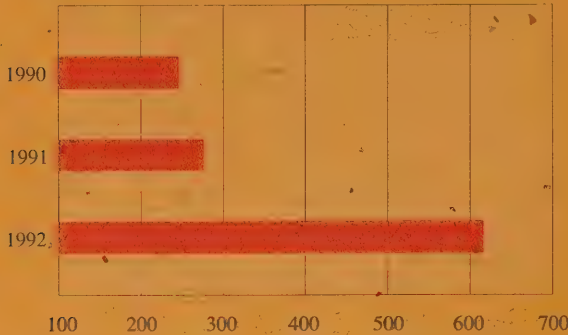
Rita Daniel
Director, Market Analysis Centre

«Selon le secteur de l'habitation, les renseignements fournis par la SCHL dans le domaine de la recherche et de l'analyse de marché sont exacts, à jour, impartiaux et indispensables au fonctionnement efficace du marché. La Société est fière de ce compliment, signe qu'elle sait faire face à l'accroissement de la demande d'informations qui caractérise les années 1990.»

Rita Daniel
Directrice, Centre d'analyse de marché

**Mortgage Lending Training
Centre
Lenders Trained in Past
Three Years**

**Centre de formation en
prêts hypothécaires
Prêteurs formés au cours
des trois dernières années**



CMHC committed for 1992 to:

- compete effectively in a service environment while maintaining visibility;
- maximize quality and productivity in a time of restraint;
- attract and retain committed, motivated and satisfied employees; and
- evolve as an environmentally-responsible organization.

The principles and initiatives on the following pages demonstrate what we accomplished against our plans.

Financial Management

In 1992, CMHC continued to operate in an environment of fiscal restraint, where effective financial management and control is more important than ever. This is evidenced by our successful implementation of the federal restraint measures announced in February 1992.

CMHC is entering into a new financial environment. In 1992, steps were taken to address key financial concerns:

- Statutory amendments to the CMHC Act and to the NHA led to new powers that enable us to implement effective asset/liability management, better manage funding operations, and retain reserves against future losses.

En 1992, la SCHL s'est engagée à :

- offrir des services concurrentiels et efficaces tout en maintenant sa visibilité;
- maximiser la qualité et la productivité en période de restrictions;
- attirer et garder des employés dévoués, motivés et satisfaits;
- devenir un organisme respectueux de l'environnement.

Les activités décrites dans les pages suivantes montrent comment la SCHL a réalisé ses plans.

Gestion financière

En 1992, la SCHL a continué de fonctionner dans un contexte de contraintes budgétaires exigeant, plus impérativement que jamais, une gestion et un contrôle efficaces de ses finances. En fait, la mise en application réussie des contraintes financières annoncées par le gouvernement fédéral en février 1992.

La SCHL entre dans une nouvelle ère sur le plan financier. Voici les mesures de première importance qui ont été prises dans ce domaine en 1992 :

- Modifications apportées à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et à la *Loi nationale sur l'habitation* qui ont donné à la Société de nouveaux pouvoirs lui permettant de gérer efficacement son actif et son passif, de mieux administrer ses opérations de financement et de se constituer des réserves en vue des déficits ultérieurs.
- Modifications législatives ayant permis à la SCHL d'étendre ses lignes de conduite pour élargir la gamme des placements admissibles.
- Gestion dynamique de l'actif du Fonds d'assurance hypothécaire qui a permis à la Société d'atteindre les objectifs de rendement actuariel. Le passif prévu pour la période de planification est entièrement compensé par le portefeuille des placements, ce qui dénote la liquidité du Fonds.

Faisant preuve de leadership dans le secteur, la SCHL a mis en oeuvre le Programme de règlement accéléré des demandes à l'intention des prêteurs. En permettant d'évaluer les risques plus rapidement et de régler les demandes dans un délai de 5 jours au lieu de 120, ce programme procure des économies substantielles aux prêteurs et à la SCHL.

gislation was amended to expand policies to a more comprehensive set of eligible investments.

phasis was placed on active management of assets of the Mortgage Insurance Fund to meet actuarial performance targets. Forecasted liabilities for the Fund's corporate planning period were completely matched by the assets of the investment portfolio—further evidence of the liquidity of the Fund.

monstrating leadership in the industry, we introduced an Accelerated Claims Payment Program for participating lenders. The program was designed to reduce the time to assess risk and pay claims from 120 to 5 days, providing significant financial savings to both lenders and

expanded our use of Electronic Funds Transfer facilities nationally, in order to minimize cost and ensure timely payment to clients. The payment medium is now being phased into the payment of claims to major approved lenders in the event of Mortgage Insurance Fund claims. In support of the 1991 mortgage administration streamlining initiative to five branch offices nationally, a Generalized Subledger System was implemented for mortgage administration and loans processing. The first two of the system's four stages were implemented in 1992.

Environmental Leadership

Environmental legislation has broadened the definition of persons responsible for pollution to include anyone where any party to a transaction involving contaminated property, including a lender or a mortgage insurer, faces the possibility of environmental liability. As manager of the Mortgage Insurance Fund, CMHC has a responsibility to protect the Fund from the risk of environmental liability. To this end, we implemented new procedures and agreements that enable lenders and the Corporation to identify and address environmental factors prior to making financial decisions about a property.

Throughout 1992, we continued to integrate sustainable development into our operations. In January, management approved an environmental action plan for corporate operations, resulting in the implementation of a series of environmentally sound programs, policies, practices, and

La Société a étendu l'utilisation du Système de transfert électronique de fonds à l'échelle nationale, ce qui permet de réduire les coûts au minimum et d'accélérer le versement des paiements aux clients. Elle met graduellement en place le même système de paiement pour le règlement des demandes d'indemnité faites au Fonds d'assurance hypothécaire par les prêteurs agréés.

Dans le cadre de l'opération de rationalisation de l'administration des créances hypothécaires entreprise en 1991 dans cinq succursales, la Société a mis en service le Système général de grand livre auxiliaire pour l'administration et la comptabilité des créances hypothécaires. Les deux premières étapes de cette mise en oeuvre, qui en compte quatre, ont été réalisées en 1992.

Leadership dans le domaine de l'environnement

La législation relative à l'environnement a élargi la définition de responsabilité en cas de pollution. Toute partie à une transaction se rapportant à un bien-fonds contaminé, y compris le prêteur ou l'assureur hypothécaire, peut être tenue responsable de dommages à l'environnement. À titre de gestionnaire du Fonds d'assurance hypothécaire, il incombe à la SCHL de protéger celui-ci de toute poursuite à cet égard. La Société a donc instauré de nouvelles exigences qui lui permettent, de même qu'aux prêteurs, de tenir compte des facteurs environnementaux avant de prendre une décision d'ordre financier.

Pendant toute l'année 1992, la SCHL a continué d'appliquer les principes du développement durable dans ses activités quotidiennes. En mai, la haute direction a approuvé un plan d'action environnemental relatif aux activités de la Société, qui a conduit à la mise en oeuvre d'une série de programmes, de lignes de conduite, de pratiques et de mesures de sensibilisation des employés, et ce, dans l'esprit du *Plan vert* du gouvernement fédéral. Parmi les mesures de sensibilisation des employés, mentionnons l'attribution de places de stationnement réservées aux employés qui font du covoiturage, la création du Programme de réutilisation du papier avant recyclage et la formation d'un réseau de représentants pour les questions environnementales dans les bureaux extérieurs.

employee awareness initiatives within the spirit of the federal Green Plan. Awareness initiatives included preferred parking for employees who car pool, a paper reuse-then-recycle program, and formation of a network of field office environmental representatives.

Due in great part to the environmental action plan, we reduced our use of various materials, and focussed on using environmentally responsible products. As a result of a new environmental procurement policy, we purchased 70 alternative office products and saved more than \$75 000.

Also in 1992, we positioned ourselves to respond to Environment Canada's accelerated phase-out of CFCs and Halon. Specialized equipment was installed at National Office to ensure that Freon is not vented to the atmosphere during the replacement operation. In a separate initiative, findings of a task force on air quality resulted in the acquisition of measuring and monitoring equipment to ensure the best possible working environment for employees.

Managing Quality— Achieving Productivity

In 1992, CMHC launched a Total Quality Management (TQM) program that directs the efforts of our staff toward continuous improvement of services to clients. While client service has long been a CMHC tradition, the program allows us the opportunity to scrutinize what we are doing, and work toward self-improvement at all levels. Early in the year, we trained Continuous Improvement Coordinators in TQM techniques and tools, and created Quality Improvement Teams to work on one or more of the concerns identified in the 1991 CMHC Climate Survey. Also in 1992:

- We positioned ourselves to perform more efficiently as an information company with completion of a Corporate Online Network (CORONET). All automated office services and a number of corporate applications are now available across the Corporation.

Grâce, pour beaucoup, au plan d'action susmentionné, la Société a réduit sa consommation de divers matériaux. Elle s'est efforcée d'utiliser des produits écologiques. Conformément à sa nouvelle ligne de conduite en matière d'approvisionnement en matériel sans danger pour l'environnement, elle a acheté 70 articles de bureau écologiques et épargné ainsi plus de 75 000 \$.

Également en 1992, la SCHL a pris des mesures en vue de l'élimination progressive des CFC et du halon préconisée par Environnement Canada. On a installé, au Bureau national, un équipement spécial qui permet d'assurer que le fréon ne s'échappe dans l'atmosphère au cours de son remplacement. Par suite des recommandations d'un groupe de travail sur la qualité de l'air, on a acquis des appareils de mesure et de contrôle conçus pour assurer le meilleur milieu de travail possible pour les employés.

Gestion de la qualité et de la productivité

En 1992, la SCHL a lancé le programme de gestion de la qualité totale (GQT), qui vise à orienter les efforts de son personnel vers l'amélioration continue de ses services. Bien que la Société mette depuis longtemps l'accent sur le service à la clientèle, ce programme lui permet d'examiner ce qu'elle fait à ce chapitre et d'apporter des améliorations à tous les niveaux. Au début de l'année, les coordonnateurs de l'amélioration continue ont appris à utiliser les techniques et les outils de la GQT, et on a créé des équipes d'amélioration de la qualité chargées d'étudier un ou plusieurs points relevés dans le *Sondage sur le climat organisationnel*, tenu en 1991. Voici d'autres réalisations de 1992 :

- Dans le domaine de l'information, la SCHL a augmenté l'efficacité de son fonctionnement en achevant la mise en oeuvre de CORONET, le réseau de traitement en direct de la Société. Toutes les fonctions de bureautique et un certain nombre de logiciels maison sont maintenant exploités dans toute la Société.

compete effectively in a service environment while maintaining visibility, we conducted a regional office review to ensure Corporation is organized to effectively meet evolving community needs, corporate business requirements, and changing federal policies.

We trained 615 lenders in prudent lending practices, on a cost-recovery basis, through the Mortgage Lending Training Centre. The Centre has trained over 1 200 external lenders/underwriters since its inception in 1990 and is the major source of mortgage lending training for many financial institutions.

We introduced the concept of *senior underwriters* to satisfy key clients active in complex real estate projects. By year's end, senior underwriters had underwritten loans totalling in excess of \$1 billion.

We improved the efficiency of the delivery of the Residential Rehabilitation Assistance program by automating the business process and integrating it into the program delivery system.

In concert with recommendations from the housing and financial community, we introduced changes to our appraisal and origination policy. These changes offer greater flexibility and increased operational efficiencies to the lending community, and focus on the quality of the appraisal rather than on the professional affiliation.

Human Resources Management

The introduction in 1992 of the automated Human Resources Management System marked a milestone in management's continuing effort to provide more efficient, accurate, and appropriate human resources to employees and managers. Developed over several years by human resources personnel from across the Corporation, along with a project team at the National Office, the decentralized on-line system enabled the local capture of employee information and the use of that data to support line management decision making.

- Afin d'offrir un service concurrentiel et efficace tout en maintenant sa visibilité, la SCHL a procédé à un examen des fonctions des bureaux régionaux pour s'assurer qu'elle est en mesure de faire face adéquatement aux besoins changeants des collectivités, aux exigences administratives internes et à l'évolution du rôle du gouvernement fédéral.
- Par l'entremise du Centre de formation en prêts hypothécaires, la SCHL a donné à 615 prêteurs, contre rémunération, une formation sur les pratiques prudentes en matière de crédit. Depuis son ouverture, en 1990, le Centre a instruit plus de 1 200 prêteurs et souscripteurs de l'extérieur et il est devenu le principal établissement de formation en la matière pour les institutions financières.
- La SCHL a instauré le poste de «souscripteur principal» afin de servir ses principaux clients qui ont consenti des prêts pour des ensembles résidentiels complexes. À la fin de l'année, les titulaires de ce nouveau poste avaient souscrit des prêts d'une valeur dépassant le milliard de dollars.
- La SCHL a informatisé l'administration du Programme d'aide à la remise en état des logements et l'a intégrée au Système d'application des programmes, ce qui a contribué à améliorer l'efficacité de son application.
- Pour faire suite aux recommandations du secteur de l'habitation et des milieux financiers, la SCHL a modifié sa ligne de conduite en matière d'accréditation des évaluateurs. Ces modifications accordent aux prêteurs davantage de liberté et leur permettent d'accroître l'efficacité de leurs opérations tout en mettant l'accent sur la qualité de l'évaluation plutôt que sur l'affiliation professionnelle.

Gestion des ressources humaines

En 1992, la mise en oeuvre du Système de gestion des ressources humaines a couronné les efforts constants que déploie la direction afin de fournir aux employés et aux gestionnaires des données récentes, précises et pertinentes sur les ressources humaines. Ce système en direct et décentralisé, élaboré pendant deux ans par des membres du personnel des ressources humaines de toute la Société et une équipe spéciale du Bureau national, permet la saisie des renseignements sur les employés à partir des bureaux extérieurs et l'obtention de données actualisées par les cadres hiérarchiques chargés de prendre des décisions.

In support of federal employment equity objectives, our Employment Equity Recruitment Strategy was developed to reflect a co-ordinated approach to outreach recruitment and activities such as advertisements, a job fair, and sensitivity training for those involved in the hiring process.

Also in 1992:

- We introduced an Active Living Policy to help employees balance work, family, and community responsibilities, and improve and maintain their fitness levels.
- We initiated a Corporate Volunteer Recognition Program to acknowledge individuals who commit themselves and their time to serving their communities.
- We designed and presented a prototype Flexible Benefits Package to 18 focus groups across the country. Based on our popular Flexible Dental Plan concept, core coverage will now be provided in the areas of life, health, and income protection benefits, with employees having the flexibility to select enhanced coverage on a user-fee basis. This new package will establish CMHC as a leading-edge employer in the area.
- We undertook initiatives to improve the availability and manipulation of data for human resources planning purposes.
- We established a professional development program for Human Resources staff to improve our ability to serve clients and business objectives.

En conformité avec les objectifs fédéraux d'équité en matière d'emploi, la Société a élaboré la Stratégie de recrutement des membres des groupes cibles visant l'équité en matière d'emploi, qui favorise une approche coordonnée relativement à la recherche active de candidats et à diverses activités, telles que la publicité, la participation à des salons de l'emploi et la formation psychosociale des agents de dotation.

Voici d'autres réalisations de 1992 :

- Adoption d'une ligne de conduite sur la promotion de l'activité physique, qui vise à aider les employés équilibrer travail, vie familiale et engagement au sein de la collectivité ainsi, qu'à se garder en forme.
- Mise sur pied du Programme de reconnaissance des bénévoles, qui permet de souligner le travail des employés qui s'engagent au service de leur collectivité.
- Conception d'un programme prototype d'avantages sociaux flexibles et présentation de celui-ci à 18 groupes de discussion répartis dans tout le pays. Conformément au régime souple d'assurance-soins dentaires, très populaire à la Société, on offrira une garantie de base en ce qui a trait à l'assurance-vie, l'assurance-maladie et à la protection du revenu, que les employés pourront augmenter moyennant cotisation. Avec ce nouveau régime, la SCHL sera l'avant-garde dans le domaine des avantages sociaux.
- Élaboration de mesures visant à faciliter l'accessibilité et la manipulation des données sur les ressources humaines aux fins de planification.
- Instauration d'un congé de perfectionnement à l'intention du personnel des ressources humaines afin d'améliorer les services à la clientèle et l'atteinte des objectifs d'ordre administratif.

completed research to support work-at-home pilots that will begin in 1993. The Self-funded Leave Program was developed and implemented in July 1992. The provisions of the policy permit regular employees to defer a portion of their gross salary to fund a period of absence from work and return to their job upon completion of the leave.

Program Evaluations

Following guidelines set out by the Office of the Comptroller General, CMHC evaluates on an ongoing basis the continued relevance, cost-effectiveness, and success of its programs. Programs under federal-provincial/territorial agreements are evaluated jointly with provincial and territorial governments. In 1992, we started planning for the evaluation of our urban social housing programs, and continued work on our evaluation of the research, information, and communications programs. We actively participated in interdepartmental discussions pertaining to the Family Violence Prevention Act, providing input relevant to our delivery of the National Strategy for the Prevention of Persons with Disabilities.

- Recherche préparatoire à des projets-pilotes de travail à la maison qui commenceront en 1993.

La Société a élaboré une ligne de conduite en matière de congés autofinancés qu'elle a mise en oeuvre en juillet 1992. Les dispositions de cette ligne de conduite permettent aux employés permanents de différer une partie de leur salaire brut pour financer une période d'absence de leur emploi et de reprendre le poste qu'ils occupaient avant le congé.

Évaluation des programmes

Conformément aux lignes de conduite établies par le Bureau du Contrôleur général, la SCHL évalue régulièrement la pertinence, l'efficacité et les résultats de ses programmes. Les programmes mis en oeuvre dans le cadre des ententes fédérales-provinciales-territoriales sont évalués conjointement avec les gouvernements des provinces et des territoires. En 1992, la Société a commencé à préparer l'évaluation de ses programmes de logement social en milieu urbain et elle a poursuivi l'évaluation de ses programmes de recherche, d'information et de communication. En outre, la Société a participé activement à des évaluations interministérielles portant sur la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées et sur l'Initiative en matière de violence familiale pour laquelle elle a fourni des renseignements sur l'application de l'Opération refuge.

External Relations

External relations have become increasingly important to public organizations in the 1990s. Consequently, we establish and maintain effective communications and working relationships with associations, public and private organizations, and individuals who contribute to our mission and success. In 1992, extensive research into community relations activities at both CMHC and other organizations was conducted. Also in 1992, our Community and Association Relations Division was given the responsibility to manage and co-ordinate a government relations program, which reaffirms that political representatives are a key stakeholder group involved in influencing the role of housing in the public arena.

Communications

The communication of information about or developed by CMHC is critical to our ability to meet the challenges of the 1990s. As an increasingly proactive public organization fulfilling a mandate in which information is vital, it is essential that our partners in government, industry, and other public organizations benefit from our knowledge in effective, informative, and varied ways.

In 1992, we increased the scope and market reach of our communication messages by making our products available to communities via satellite to community channels. We also increased access to community housing information through community and speciality newspapers, and transferred many popular documents to braille and audio tape.

The growing need for quality communication on housing and on CMHC's role in housing defined the need for the *CMHC Communications Compendium*, developed and issued in 1992. The Compendium empowers all corporate business lines and suppliers to effectively develop communication products that reflect

Relations avec l'extérieur

Au cours de la présente décennie, les relations avec l'extérieur sont appelées à prendre de plus en plus d'importance. Dans ce contexte, la Société établit et entretient des relations d'affaires et des communications efficaces avec les associations, les organismes publics privés et les particuliers qui contribuent à l'accomplissement de sa mission. En 1992, on a mené une recherche d'envergure sur les relations avec les collectivités à la SCHL et dans d'autres organisations. La Division des relations avec les collectivités cibles et les associations s'est vu confier la responsabilité de diriger un programme de relations avec les gouvernements, qui tient compte du fait que les députés constituent un groupe d'intérêt ayant une influence déterminante sur la place de l'habitation par les pouvoirs publics.

Diffusion de l'information

La diffusion de l'information portant sur la SCHL ou produite par celle-ci est cruciale si la Société veut être en mesure de faire face aux enjeux des années 1990. Comme la Société adopte une attitude de plus en plus proactive, le mandat dans le cadre duquel l'information est indispensable, il devient essentiel pour elle de faire part de ses connaissances ses partenaires des gouvernements du secteur de l'habitation et d'autres organismes publics, de manière efficace, informative et variée.

En 1992, la SCHL a augmenté son auditoire en offrant ses produits de communication aux canaux communautaires par le relais d'un satellite. La Société a aussi élargi l'accès aux renseignements touchant l'habitation à l'échelle locale en les diffusant dans les périodiques régionaux et spécialisés. Elle a également produit en braille et sur bande audio bon nombre de documents très en demande.

Le besoin croissant d'informations de qualité sur l'habitation et sur les activités de la SCHL dans ce domaine a mené à la publication, en 1992, du *Précis de communication de la SCHL*. Ce document habilite tous les secteurs de la Société et ses collaborateurs de l'extérieur.

non themes and messages and carry a consistent corporate identity. Our *Corporate Communication Strategy and Plan*, which won a National Award of Excellence in 1992, increased our ability to pursue strategy-based communications. As a result, we developed more than 62 communication strategies, created and distributed 86 National and Ministerial releases, and executed 510 project openings. Our first-ever National Office Open House was held in 1992. This event inspired notable community and media interest and introduced thousands of Canadians to CMHC expertise and innovation.

As part of CMHC's *Canada 125* activities, a Children's Art Display that depicts a child's concept of shelter and community, was welcomed by communities across Canada and will be shown in Vancouver at Expo '93.

élaborer efficacement des produits de communication qui reflètent une communauté de thèmes et de messages et qui transmettent la même image de marque. Le *Plan de communication de la Société 1991-1992*, qui a remporté un prix national d'excellence en 1992, a permis d'améliorer les compétences du personnel en matière de communications stratégiques. Grâce à ce document, la Société a élaboré plus de 62 stratégies de communication, préparé et diffusé 86 communiqués du Ministre ou communiqués d'intérêt national et organisé 510 inaugurations d'ensembles résidentiels.

Le Bureau national a tenu sa première «journée portes ouvertes» en 1992. Cet événement a suscité un intérêt certain dans la collectivité et les médias. Il a également permis à des milliers de Canadiens de mieux connaître la SCHL et ses compétences en matière d'habitation.

Dans le cadre des activités de *Canada 125*, diverses régions du pays ont accueilli une exposition de dessins d'enfants illustrant leur conception du logement et des collectivités. Cette exposition sera présentée en Corée, à l'occasion d'Expo 93.

Financial Performance by Business Line

This report describes CMHC's performance against plan in categories that reflect the Corporation's strategic and corporate planning environment. Our financial performance, however, is measured against the following corporate business lines:

- Administered Funds,
- Government Programs, and
- Asset Administration/Services to Others.

This section provides details on our 1992 financial performance in terms of each of these three business lines.

Administered Funds

The combined assets of the Administered Funds increased by \$223.6 million to \$1.6 billion at year's end. The Corporation continued efforts to maximize return on investments which, at 10 percent, generated an income of \$132.9 million.

Mortgage Insurance Fund

Due to continued high volumes of claims during the year, the results of Mortgage Insurance Fund operations showed a net loss of \$16.4 million after tax. Investments in securities increased by \$108.7 million. During 1992, the Corporation transferred \$55 million to the Government of Canada from the 1991 unappropriated surplus. Total investments at year's end were \$1,284.5 million. Despite falling interest rates, interest revenue of \$130.0 million was \$8.6 million above plan.

Résultats financiers par secteur d'activité

Dans la présente section, on compare les résultats financiers obtenus en 1992 avec les prévisions du plan stratégique de la Société et de son plan d'entreprise. Ces résultats sont répartis par secteur d'activité en trois composantes commerciales :

- Fonds gérés
- Programmes du gouvernement
- Administration de l'actif et services à des tiers

Fonds gérés

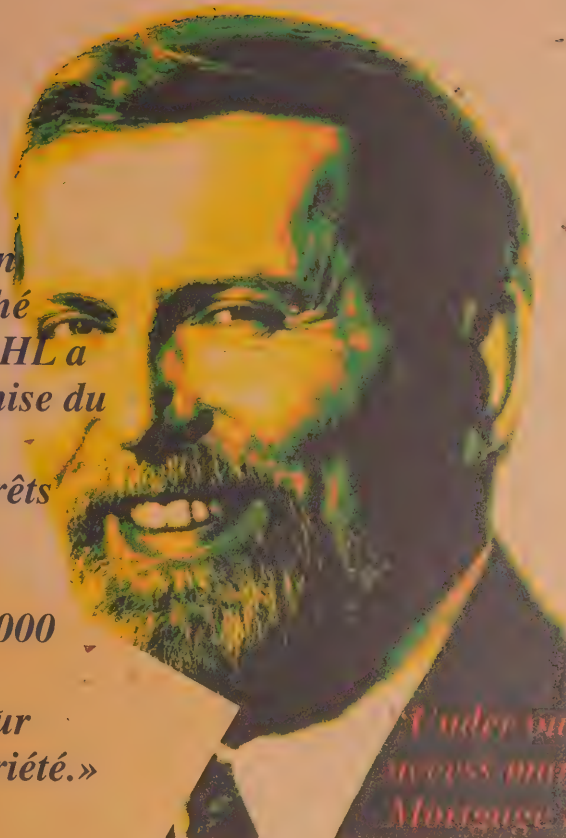
L'actif des Fonds gérés a augmenté de 223,6 millions de dollars pour atteindre 1,6 milliard à la fin de l'exercice. La Société s'efforçant toujours de tirer le rendement maximum de ses placements, cet actif produit un revenu de 132,9 millions de dollars, ce qui représente un taux de rendement de 10 p. 100.

Fonds d'assurance hypothécaire

Comme le volume des demandes de règlement pendant l'année est demeuré élevé, le Fonds d'assurance hypothécaire a enregistré une perte nette après impôts de 16,4 millions de dollars. Les placements en valeurs mobilières ont augmenté de 108,7 millions de dollars. Au cours de 1992, la Société a remis au gouvernement fédéral 55 millions de dollars provenant de l'excédent non affecté du budget de 1991. Le total des placements à la fin de l'exercice s'établissait à 1,284,5 millions de dollars. Malgré la chute des taux d'intérêt, les revenus en intérêts ont atteint 130,0 millions de dollars, soit 8,6 millions de plus que prévu.

«Afin de garantir un accès égal au marché hypothécaire, la SCHL a assuré, par l'entremise du Fonds d'assurance hypothécaire, des prêts consentis à plus de 277 000 ménages canadiens, dont 64 000 ont bénéficié de l'assurance-prêt pour accédants à la propriété.»

Gilles E. Girard
Vice-président principal
Assurance, gestion foncière et administration de l'actif



"Under our equal access mandate, the Mortgage Insurance Fund insured mortgage products for over 277,000 households across Canada, including 64,000 units under First Home Loan Insurance."

Gilles E. Girard
Senior Vice-President
Insurance, Land and Asset Administration

Financial Plan and Performance (\$ millions)

Le plan financier et ses résultats (en millions de dollars)

Business Component	Plan	Performance/Résultats	Composante commerciale
Government Programs			Programmes du gouvernement
Grants, Contributions and Subsidies Paid	2 112.4	1 917.8	Subventions, contributions et subsides payés
Administered Funds			Fonds gérés
Mortgage Insurance Fund			Fonds d'assurance hypothécaire
Surplus — Unappropriated	98.4	19.9	Excédent non affecté
Income (Loss) Before Taxes	(21.1)	(27.6)	Bénéfice (perte) avant impôt
Cash and Securities	1 123.0	1 287.7	Encaisse et valeurs mobilières
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund			Fonds de garantie des titres hypothécaires
Surplus	8.0	9.5	Excédent
Income (Loss) Before Taxes	4.4	6.5	Bénéfice (perte) avant impôt
Cash and Securities	19.2	29.1	Encaisse et valeurs mobilières
Asset Administration/Service to Others			Administration de l'actif et services à des tiers
Loan and Investment Portfolio	8 836.2	8 482.8	Portefeuille des prêts et investissements
Income Before Tax	43.8	19.3	Bénéfice avant impôt
Income After Tax	25.1	11.8	Bénéfice après impôt
Operating Expenses	247.3	237.8	Frais d'exploitation
Capital Expenditures			Dépenses en capital
Commitments for Loans and Investments	438.7	303.6	Engagements au chapitre des prêts et des investissements

Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

The Corporation guaranteed a significantly higher volume of Mortgage-backed Securities than anticipated, resulting in total assets at year's end of \$30.6 million, exceeding plan by \$11.2 million.

Government Programs

Expenditures on grants, contributions, and subsidies were 90.8 percent of plan. Expenditures were below plan primarily as a result of the reduction in new social housing commitments introduced in the 1992 federal budget, and the impact of lower interest rates on the Rural and Native Housing, Non-Profit, Urban Native, and On-Reserve programs.

Fonds de garantie des titres hypothécaires

Le volume des titres hypothécaires garantis par le Fonc a été beaucoup plus élevé que prévu. De ce fait, l'actif à la fin de l'exercice atteignait 30,6 millions de dollars, soit un supplément de 11,2 millions par rapport au plan.

Programmes du gouvernement

Les dépenses en subventions, contributions et subsides ont atteint 90,8 p. 100 du chiffre prévu. Les dépenses sont inférieures au plan principalement en raison de la réduction des nouveaux engagements de logement social annoncés dans le budget fédéral de 1992 et de l'incidence de la baisse des taux d'intérêt sur les programmes de logement pour les ruraux et les autochtones, de logement sans but lucratif, de logement pour autochtones en milieu urbain et de logement dans les réserves.

Administration/Services to Others

Corporate Account

Income for the Corporate Account is made up of the Margin on Financing Operations, Gain on Real Estate, and Other Income. The Margin on Financing Operations includes interest earnings from loans and Investment portfolio and short-term investments. Income before taxes was below plan as a result of a number of factors. The Margin on Financing Operations was below plan due to lower interest rates and the reversal of interest income related with the foreclosure of the Woodroffe project. The Gain on Real Estate was down due to the Woodroffe foreclosure and the deferment of sales anticipated in the 1992 Corporate Plan. Income was lower because of a decrease in services to Others and lower fees from government projects. Lower Operating Expenses resulted from a reduction of 54 fewer staff-years than plan.

Capital Expenditures

Capital commitments for 1992 totalled \$135.1 million. This is \$135.1 million lower than plan, primarily as a result of the reduction in new housing commitments introduced in the 1992 budget, and revised timing in the development of Benny Farm, National Office land, Glenview projects in response to market conditions.

Operating Expenses

The Corporation's approved operating budget for 1992 was \$247.3 million, including provisions for expenditures relating to an asbestos removal project and the Corporation's part in the National Strategy for the Rehabilitation of Persons with Disabilities. Actual expenses for 1992 were \$237.8 million, \$9.5 million less than plan. The under-expenditure was primarily due to an external hiring and expenditure reduction announced by Treasury Board in the first quarter of the year.

Administration de l'actif et services à des tiers

Compte d'entreprise (compte corporatif)

Le bénéfice avant impôts du compte d'entreprise se compose de la marge sur les activités de financement, des profits sur la vente de biens immobiliers et d'autres revenus. La marge sur les activités de financement comprend les revenus en intérêts du portefeuille des prêts et des investissements et des valeurs à court terme. Plusieurs facteurs ont réduit le bénéfice avant impôts en deçà du chiffre prévu. La marge sur les activités de financement est inférieure au plan en raison de la chute des taux d'intérêt et de la contrepassation d'intérêts créditeurs découlant de la saisie de l'ensemble Woodroffe. Cette saisie et le report de certaines ventes prévues dans le plan d'entreprise de 1992 ont fait chuter les profits sur la vente de biens immobiliers. Les autres revenus ont également fléchi à cause de la diminution des services à des tiers et des droits provenant de projets gouvernementaux. La baisse des frais d'exploitation est attribuable à l'utilisation de 54 années-personnes de moins que prévu dans le plan.

Dépenses en capital

Les engagements de capital réels ont atteint 303,6 millions de dollars en 1992. Ce chiffre représente un recul de 135,1 millions par rapport au plan, attribuable surtout à la réduction des nouveaux engagements de logement social découlant du budget fédéral de 1992 ainsi qu'au report des projets d'aménagement des ensembles Benny Farm et Glenview et du terrain du Bureau national en raison de la conjoncture du marché.

Frais d'exploitation

Le budget de fonctionnement de la Société pour 1992 était de 247,3 millions de dollars et comprenait les dépenses relatives à l'enlèvement de l'amiante et à la participation de la SCHL à la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées.

Les dépenses de 1992 se sont élevées à 237,8 millions de dollars, soit 9,5 millions de moins que prévu. Cette diminution est due, en majeure partie, à un gel des engagements de personnel et des dépenses, décrété par le Conseil du Trésor au cours du premier trimestre de l'exercice.

Board of Directors and Principal Officers

Board of Directors/Conseil d'administration

Claude F. Bennett
Ottawa, Ontario
Chairman of the Board/*Président du Conseil*

Eugene A. Flichel
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive Officer/
Président et premier dirigeant

Gilles E. Girard
Ottawa, Ontario
Senior Vice-President
Insurance, Land and Asset Administration/
*Vice-président principal, Assurance,
gestion foncière et administration de l'actif*

Gregory Fyffe
Ottawa, Ontario
Executive Director, Immigration and Refugee Board/
*Directeur exécutif, Commission de l'immigration et du statut de
réfugié*

Robert Gibeilleau
Laval, Québec
Treasurer, National Home Warranty Council/
*Trésorier, Conseil national de garantie des
maisons neuves*

Dan E. Goodleaf
Hull, Québec
Deputy Minister
Department of Indian Affairs and Northern Development/
*Sous-ministre, ministère des Affaires indiennes et
du Nord canadien*

William H. Loyens
London, Ontario
Private Entrepreneur/*Chef d'entreprise*

Hugo C. Stahl
Williams Lake, B.C./C.-B.
Economic Development Officer for the City of
Williams Lake, B.C./*Agent d'expansion économique de
la ville de Williams Lake (C.-B.)*

Irene T. Swindells
Halifax, N.S./N.-É.
RE/MAX, Dartmouth
Sales Associate (until 30 September)/*Associée, Ventes
immobilières (jusqu'au 30 septembre)*

Ritchie E. Twa
Wainwright, Alberta
President/*Président*
Denwood Enterprises Ltd.

Conseil d'administration et principaux dirigeants

Executive Officers/Dirigeants

Eugene A. Flichel
President and Chief Executive Officer/
Président et premier dirigeant

Peter C. Connolly
Senior Vice-President, Corporate Resources/
Vice-président principal, Ressources

Gilles E. Girard
Senior Vice-President, Insurance, Land and
Asset Administration/*Vice-président
principal, Assurance, gestion foncière
et administration de l'actif*

Robert Lajoie
Senior Vice-President, Policy, Research and
Communications/*Vice-président principal, Propositions,
recherche et communications*

Corporate Officers/Cadres supérieurs

Peter D. Anderson
General Manager, B.C. and Yukon Region/
*Directeur général, Région de la Colombie-Britannique
et du Yukon*

Michael R. Daley
Vice-President, Programs/*Vice-président, Programmes*

Brian Dornan
General Manager, Prairie and N.W.T. Region/
*Directeur général, Région des Prairies et des Territoires
du Nord-Ouest*

George Hendela
Treasurer and General Manager, Pension Fund/*Trésorier et
directeur général, Caisse de retraite*

C. Ken Holder
General Manager, Ontario Region/
Directeur général, Région de l'Ontario

Karen Kinsley
Vice-President, Finance/*Vice-présidente, Finances*

James T. Lynch
Vice-President, Land Management/
Vice-président, Gestion foncière

William G. Mulvihill
General Manager, Atlantic Region/
Directeur général, Région de l'Atlantique

Claude Poirier-Defoy
Vice-President, General Counsel, and
Corporate Secretary/
Vice-président, avocat-conseil et secrétaire général

Denis St-Onge
General Manager, Quebec Region/
Directeur général, Région du Québec

FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1992

Management's Responsibility for Financial Reporting

CMHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements for the year ended 31 December 1992 were prepared in accordance with the accounting policies, consistently applied, as described in the notes to the financial statements. The financial statements of the Corporate Account, Minister's Account, the Mortgage Insurance Fund, and other insurance and guarantee funds have been presented separately. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee, which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff, and independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities, and to discuss auditing, internal controls, and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors which has approved the financial statements.

The financial statements have been examined by the joint external auditors, Robert D. Hepburn, CA, of the firm Deloitte & Touche, and L. Denis Desautels, FCA, Auditor General of Canada. Their reports offer an independent opinion on the financial statements to the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation.

Le Président et premier dirigeant,
E. A. Fichel
President and Chief Executive Officer

ÉTATS FINANCIERS POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1992

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints pour l'exercice terminé le 31 décembre 1992 ont été dressés conformément aux conventions comptables énoncées dans les notes complémentaires et appliquées d'une manière uniforme. Ils présentent séparément le Compte corporatif, le Compte du Ministre, le Fonds d'assurance hypothécaire et les autres fonds d'assurance et caisses de garantie. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport annuel correspondent à celles qu'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par Robert D. Hepburn, CA, du cabinet Deloitte & Touche, et L. Denis Desautels, FCA, vérificateur général du Canada. Leurs rapports présentent une opinion indépendante sur les états financiers soumis au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Vice-présidente, Finances,
Karen Kinsley
Vice-President, Finance

Financial Statements

31 December 1992

CMHC was incorporated as a Crown Corporation by an Act of Parliament on 1 January 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act. Its activities, as reported, include:

Corporate Account

Financing housing and community improvement through the making of loans and investments under specific conditions at interest rates normally at market rates, which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada. Loans and Investments exist in all three planning elements: Market Housing, Social Housing and Housing Support, with the major emphasis (approximately 75%) on Social Housing projects.

Minister's Account

Making certain payments or incurring expenses in the process of delivering housing programs on behalf of the Government of Canada. These payments and expenses include grants, contributions, subsidies, loan forgiveness, losses on real estate, losses under federal-provincial agreements, interest rate losses, research and development, and specified operating costs. The funding for these activities is provided for in Main and Supplementary Estimates, tabled in Parliament. Parliamentary approval is by way of the Appropriations Act together with Statutory Authorities that authorize the responsible Minister to reimburse the Corporation for the specified payments and expenses for the fiscal year concerned. Grants, contributions and subsidies are delivered within the three planning elements, with approximately 95% of the total activity relating to Social Housing initiatives.

Funds Administered

Administering certain Insurance and Guarantee funds on behalf of the Government of Canada. The Mortgage Insurance Fund is the chief instrument for establishing a framework of confidence for mortgage lending by private institutions. This instrument facilitates an adequate supply of mortgage funds by reducing the risk to lenders and encouraging the secondary market trading of mortgages, and thereby increasing access to housing by Canadians. The Mortgage Insurance Fund and the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund support Market Housing Initiatives.

États financiers

31 décembre 1992

La SCHL a été constituée en société d'État par une loi fédérale, le 1^{er} janvier 1946. Ses activités sont régies par la *Loi nationale sur l'habitation*, la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et, à certains égards, par la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Ses principales activités se résument comme suit.

Compte corporatif

Permet le financement de l'habitation et l'amélioration des collectivités par des prêts et des investissements, suivant des modalités précises et à des taux d'intérêt qui normalement suivent les taux du marché, lesquels sont généralement supérieurs aux taux que la Société paie sur les sommes qu'elle emprunte au gouvernement du Canada. Les prêts et investissements s'effectuent dans les trois éléments de planification: Logement du marché, Logement social et Aide au logement, la plus grosse part (environ 75 %) touchant les projets reliés au Logement social.

Compte du Ministre

Permet de verser certains montants ou d'engager des dépenses relatives à l'application de programmes d'habitation au nom du gouvernement du Canada. Ces débours et frais comprennent, entre autres, des subsides, contributions, subventions, renonciations de prêts, pertes sur biens immobiliers, pertes en vertu d'ententes fédérales-provinciales, pertes sur taux d'intérêt, frais de recherche et de développement et certains frais administratifs. Provision est faite pour ces paiements et dépenses dans les budgets principaux et supplémentaires soumis au Parlement. Ce dernier doit approuver par le biais de lois portant sur l'affectation de crédits et de pouvoirs réglementaires qui autorisent le ministre responsable à rembourser la Société de ces paiements et frais pour l'exercice financier s'y rapportant. Les subsides, contributions et subventions sont versés dans les trois éléments de planification, 95 % à peu près de l'activité totale se rattachant aux initiatives du Logement social.

Fonds gérés

Permettent de gérer certains fonds et caisses d'assurance de garantie pour le compte du gouvernement du Canada. Le Fonds d'assurance hypothécaire est l'outil principal pour établir un climat de confiance propice aux opérations de crédit hypothécaire des établissements financiers du secteur privé. Cet instrument concourt à une offre suffisante de capitaux hypothécaires, en réduisant les risques des prêteurs et en stimulant le marché hypothécaire secondaire, ce qui a pour conséquence de rendre les logements plus accessibles aux Canadiens. Le Fonds d'assurance hypothécaire et le Fonds de garantie des titres hypothécaires apportent un appui aux initiatives du secteur privé dans le domaine de l'habitation.

Corporate Account Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage
and Housing Corporation

We have audited the balance sheet of Canada Mortgage and Housing Corporation, Corporate Account as at 31 December 1992 and the statements of operations and reserve fund and changes in financial position for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1992 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

Robert D. Hepburn, CA
of the firm/du cabinet
Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
16 February 1993

Compte corporatif Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié le bilan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Compte corporatif au 31 décembre 1992 et les états des résultats et du fonds de réserve et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1992, ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société.

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
le 26 février 1993

Corporate Account Balance Sheet

Compte corporatif Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1992 au 31 décembre 1992	31 December 1991 au 31 décembre 1991 (Restated/redressé)
Loans and Investments	Prêts et investissements	2	8 482 840	8 689 56
Deferred Recoveries from the Minister	Recouvrements du Ministre différés		156 901	74 51
Accounts Receivable	Débiteurs		2 984	4 80
Due from the Minister	À recevoir du Ministre	3	26 637	15 87
Due from the Funds Administered	À recevoir des Fonds gérés		—	47
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		11 053	8 79
Assets Under Capital Lease	Biens en location-acquisition	4	34 810	36 87
Business Premises and Equipment	Locaux et matériel de bureau	5	23 495	20 09
Other Assets	Autres éléments		2 717	4 30
			8 741 437	8 855 28
Liabilities	Passif			
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6	8 486 001	8 618 99
Obligation Under Capital Lease	Dette découlant du contrat de location-acquisition	7	37 180	38 03
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit	Chèques émis excédant les montants en dépôt		94 636	79 45
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		56 865	61 69
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		14 342	14 00
Due to the Funds Administered	À payer aux Fonds gérés		2 413	—
			8 691 437	8 812 18
Capital and Reserve Fund	Capital et fonds de réserve			
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada		25 000	25 00
Reserve Fund	Fonds de réserve	8	25 000	18 09
			8 741 437	8 855 28

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account

Statement of Operations and Reserve Fund

Compte corporatif

État des résultats et du fonds de réserve

in thousands of dollars

en milliers de dollars

			Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991 (Restated/redressé)</i>
	Note			
Interest Earned		Intérêts créditeurs	734 114	769 079
Interest Expense		Intérêts débiteurs	689 409	715 381
Margin on Financing Operations		Marge sur activités de financement	44 705	53 698
Real Estate Sales		Vente de biens immobiliers	4 162	3 512
Cost of Real Estate Sold		Coût des biens immobiliers vendus	7 210	3 561
Gain (Loss) on Real Estate Sales		Profit (perte) sur vente de biens immobiliers	(3 048)	3 241
Other Income		Autres revenus	1 942	5 220
Income Before Operating Expenses		Bénéfice avant les frais d'exploitation	43 599	62 159
Operating Expenses	9	Frais d'exploitation	24 261	32 814
Income Before Taxes		Bénéfice avant impôts	19 338	29 345
Taxes	10	Impôts	7 563	11 880
Net Income		Bénéfice net	11 775	17 465
Reserve Fund, Beginning of Year (as Previously Stated)		Fonds de réserve au début de l'exercice (solde déjà établi)	25 000	25 000
Prior Period Adjustment	11	Redressement affecté aux exercices antérieurs	6 905	6 125
Reserve Fund, Beginning of Year, Restated		Fonds de réserve au début de l'exercice après redressement	18 095	18 875
Due to the Receiver General for Canada		À payer au receveur général du Canada	29 870	36 340
			4 870	18 245
Reserve Fund, End of Year		Fonds de réserve à la fin de l'exercice	25 000	18 095

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account
Statement of Changes
in Financial Position

Compte corporatif
État de l'évolution de la
situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1992 Exercice terminé le 31 décembre 1992	Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991 (Restated/redressé)
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Net Income	Bénéfice net	11 775	17 46
Add (Deduct):	Additionner (soustraire) :		
Net change in accrued interest	Évolution nette des intérêts courus	7 128	(111 85)
Amortization	Amortissement	4 611	4 91
Deferred income taxes	Impôts sur le revenu reportés	(2 259)	(4 11)
		21 255	(93 59)
Changes in:	Évolution des :		
Due to/from:	Sommes à payer ou à recevoir :		
the Receiver General for Canada	au/du receveur général du Canada	(4 528)	(41 63)
Funds Administered	aux/des Fonds gérés	2 884	(3 27)
the Minister	au/du Ministre	(10 766)	19 44
Accounts Receivable	Débiteurs	1 817	2 35
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer	(4 827)	(15 97)
Other Assets	Autres éléments d'actif	1 583	44
		7 418	(132 22)
Investment Activities	Activités d'investissement		
Loans and Investments:	Prêts et investissements :		
Repayments	Remboursements	411 767	596 46
Additions	Augmentations	(220 637)	(234 44)
Increase in Deferred Recoveries from the Minister	Augmentation des recouvrements du Ministre différés	(82 387)	(74 51)
Additions to Business Premises and Equipment	Acquisition de locaux et de matériel de bureau	(5 948)	(3 55)
		102 795	283 94
Financing Activities	Activités de financement		
Government of Canada Borrowings:	Emprunts auprès du gouvernement du Canada :		
Borrowings	Emprunts	306 514	283 510
Repayments	Remboursements	(431 046)	(360 293)
Change in Obligation Under Capital Lease	Évolution de la dette découlant du contrat de location-acquisition	(858)	(76)
		(125 390)	(77 54)
Increase (Decrease) in Cash Position	Augmentation (diminution) de l'encaisse	(15 177)	74 16
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit:	Chèques émis excédant les montants en dépôt :		
Beginning of Year	au début de l'exercice	(79 459)	(153 62)
End of Year	à la fin de l'exercice	(94 636)	(79 45)

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Corporate Account
Notes to Financial Statements**
Year Ended 31 December 1992

1. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Presentation

Financial statements for the Corporate Account are presented separately from the Minister's Account and the Funds Administered.

The Corporate Account is prepared in accordance with generally accepted accounting principles.

b. Loans

Loans under certain programs give rise to interest rate losses that are recoverable from the Minister.

If loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Minister when the loans are advanced.

No provisions are made for possible losses on loans. Losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund. Property acquired upon default of uninsured loans is subject to loss recovery as described under Real Estate. Other losses on uninsured loans are recoverable from the Minister.

c. Federal-Provincial Agreements

Loans and investments are made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage development of rental housing, land assembly, cooperative housing, rural and native housing, and housing rehabilitation.

Only the Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements.

The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Minister.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized as income in the Corporate Account.

d. Real Estate

Real estate includes vacant land and properties acquired directly by the Corporation, or through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans.

All real estate is recorded at cost, which includes acquisition costs and any modernization and improvement costs.

**Compte corporatif
Notes complémentaires**
Exercice terminé le 31 décembre 1992

1. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

a. Règles de présentation

Les états financiers du Compte corporatif sont présentés séparément de ceux du Compte du Ministre et des Fonds gérés.

Les états financiers du Compte corporatif sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus.

b. Prêts

Les prêts consentis en vertu de certains programmes occasionnent des pertes sur taux d'intérêt, qui sont recouvrables du Ministre.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du Ministre au moment où les prêts sont versés.

Aucune provision pour pertes sur prêts n'a été constituée. Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire. Les pertes sur les biens acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont recouvrées selon les modalités décrites à la rubrique «Biens immobiliers». Les autres pertes sur les prêts non assurés sont recouvrables du Ministre.

c. Ententes fédérales-provinciales

Des prêts et des placements sont effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives, le logement pour les ruraux et les autochtones et la remise en état de logements.

Les états financiers ne tiennent compte que de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés.

La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du Ministre.

Les gains sur la vente de projets de regroupement de terrains sont comptabilisés comme revenu dans le Compte corporatif.

d. Biens immobiliers

Les biens immobiliers comprennent les propriétés et les terrains vagues acquis directement par la Société, sans frais, par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût, ce qui comprend les frais d'acquisition, de modernisation et d'amélioration.

Holding costs, including interest, on real estate acquired directly by the Corporation are capitalized up to appraised value after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on the disposal of these properties are recorded in the Corporate Account. Losses resulting from permanent decline in the value of property are recognized in the year in which these losses are identified.

Holding costs, including interest, on real estate acquired through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Minister. All net operating losses on real estate are recovered from the Minister.

Buildings included as real estate in Loans and Investments are written off and charged to the Minister on a straight-line basis over the same term as the related borrowings.

e. Deferred Recoveries from the Minister

Effective 1 April 1991, expenditures to modernize and improve certain properties are recovered from the Minister over a period of ten years.

f. Amortization

Assets Under Capital Lease and Business Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

g. Pension Costs and Obligations

The cost of pension benefits earned by employees is charged to income as services are rendered. Adjustments arising from pension plan amendments, experience gains and losses, and changes in assumptions are amortized over the expected average remaining service life of the employee group.

Les frais de possession, y inclus l'intérêt, des biens immobiliers acquis directement par la Société sont capitalisés tant que la valeur d'expertise de ces biens immobiliers n'a pas été atteinte; par la suite, ces frais sont imputés aux résultats du Compte corporatif. Les profits ou les pertes sur l'aliénation de ces biens sont portés au Compte corporatif. Dans les cas de baisse permanente de la valeur des propriétés, les pertes qui en découlent sont imputées à l'exercice au cours duquel elles ont été constatées.

Les frais de possession des biens immobiliers, y inclus l'intérêt, acquis sans frais par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont capitalisés. La Société verse au Ministre les profits nets provenant de l'aliénation de ces biens immobiliers et recouvre de lui les pertes qui en découlent. Toutes les pertes nettes d'exploitation des biens immobiliers sont recouvrées du Ministre.

Les coûts relatifs aux immeubles figurant comme biens immobiliers dans les Prêts et investissements sont passés en charges et imputés au Ministre selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une période égale à la durée des emprunts s'y rattachant.

e. Recouvrements du Ministre différés

Depuis le 1^{er} avril 1991, les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du Ministre sur une période de dix ans.

f. Amortissement

Les biens en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ces biens. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire.

g. Coûts et obligations découlant du régime de retraite

Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés est imputé aux résultats au fil des années d'emploi. Les redressements découlant de modifications au régime, de gains ou pertes actuariels, ou de changements d'hypothèses sont amortis sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière active du groupe de salariés.

2. LOANS AND INVESTMENTS

2. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1992	1991
Loans	Prêts	3 912 215	4 154 133
Federal-Provincial Agreements:	Ententes fédérales-provinciales :		
Loans	Prêts	2 715 758	2 765 331
Investments in Housing Projects	Investissements dans des ensembles d'habitation	1 747 201	1 695 681
Land Assembly Projects	Projets de regroupement de terrains	33 081	15 405
		4 496 040	4 476 417
Real Estate:	Biens immobiliers :		
Investments in Housing Projects	Investissements dans des ensembles d'habitation	22 414	16 294
Land	Terrains	52 171	42 717
		74 585	59 011
Total Loans and Investments	Total des prêts et investissements	8 482 840	8 689 561

3. DUE FROM THE MINISTER

3. À RECEVOIR DU MINISTRE

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1992	1991
Expenditures	Dépenses	1 917 839	1 961 980
Due from the Minister, Beginning of Year	À recevoir du Ministre au début de l'exercice	15 871	35 316
		1 933 710	1 997 296
Recoveries	Recouvrements	1 907 073	1 981 425
Due from the Minister, End of Year	À recevoir du Ministre à la fin de l'exercice	26 637	15 871

4. ASSETS UNDER CAPITAL LEASE

4. BIENS EN LOCATION-ACQUISITION

		Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1992	Net Book Value 1991
in thousands of dollars	en milliers de dollars	Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1992	Valeur comptable nette 1991
Building	Immeuble	4%	29 809	2 337	27 472	28 617
Leasehold Improvements	Améliorations locatives	10%	9 172	1 834	7 338	8 255
Total	Total		38 981	4 171	34 810	36 872

Amortization in 1992 was \$2.1 million (1991—\$2.1 million).

L'amortissement de l'exercice 1992 s'est élevé à 2,1 millions de dollars (2,1 millions en 1991).

5. BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

		Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1992	Net Bo Value 1991
in thousands of dollars	en milliers de dollars	Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1992	Valeu compta nette 19
Land	Terrains	—	166	—	166	171
Buildings	Immeubles	5%	22 184	7 313	14 871	10 903
Leasehold Improvements	Améliorations locatives	20%	7 376	6 512	864	1 051
Equipment	Matériel	8%, 20% or/ou 30%	32 005	24 411	7 594	7 968
Total	Total		61 731	38 236	23 495	20 096

Amortization, excluding assets under the capital lease, in 1992 was \$2.5 million (1991—\$2.8 million).

L'amortissement de l'exercice 1992, biens en location-acquisition exclus, s'est élevé à 2,5 millions de dollars (2,8 millions en 1991).

6. BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA

The Corporation borrows from the Government of Canada under provisions of the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and the National Housing Act to finance loans and investments. Interest rates on the debt instruments vary from 2.00 to 17.96%. The terms are up to 50 years.

The payments scheduled for the next five years are:

in thousands of dollars			en milliers de dollars	
1993	1994	1995	1996	1997
257 300	216 100	194 700	195 900	198 200

6. EMPRUNTS AUPRÈS DU GOUVERNEMENT DU CANADA

En vertu des dispositions de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et de la *Loi nationale sur l'habitation*, la Société emprunte auprès du gouvernement Canada les fonds nécessaires au financement des prêts et des investissements. Les taux d'intérêt des titres de créance varient de 2,00 à 17,96 %, et leur durée ne dépasse pas 50 ans.

Voici les paiements prévus pour les cinq prochains exercices :

7. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease, that is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are \$5.2 million for the first 10 years and \$3.6 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

in thousands of dollars		en milliers de dollars
1993 to 1997	1993–1997	25 844
1998 to 2015	1998–2015	68 721
Total future minimum lease payments	Total des paiements minimums à venir	94 565
Less interest at 11.77 and 11.57%	Moins intérêt à 11,77 et 11,57 %	57 385
Present value of minimum lease payments	Valeur actuelle des paiements minimums	37 180

Interest expense in 1992 was \$4.3 million (1991—\$4.4 million).

Les intérêts débiteurs pour 1992 étaient de 4,3 millions de dollars (4,4 millions en 1991).

8. RESERVE FUND

Net income or loss is transferred to the Reserve Fund, which is limited by Order-in-Council to \$25 million. Any excess is paid to the Receiver General for Canada.

9. OPERATING EXPENSES

The operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1992	1991
Corporate Account	Compte corporatif	24 261	32 814
Minister's Account	Compte du Ministre	113 591	109 827
Funds Administered	Fonds gérés	95 897	85 716
Total	Total	233 749	228 357

10. TAXES

Taxes include income tax and Large Corporations Tax (LCT).

Income tax for 1992 is \$7.5 million (1991

Restated—\$11.8 million). The tax rate is 38%.

Proposed amendments to the Income Tax Act, effective 1 January 1991, will exclude the Corporation's borrowings from the Government of Canada from its tax base for LCT.

The proposed amendments, which are still subject to Parliamentary approval, are reflected in the financial statements. As a result, LCT for 1992 is \$63,372 (1991 Restated—\$95,499). The LCT rate is 0.2%.

Should these amendments not pass, LCT for the year would increase by \$16.7 million, while the amount due to the Receiver General would decrease by \$16.7 million in the Statement of Operations and Reserve Fund (1991 Restated—\$16.9 million).

Amendments to the National Housing Act, subjecting the Corporation's Insurance and Guarantee Funds to income tax and LCT effective 1 January 1991, received Royal Assent on 23 June 1992.

11. PRIOR PERIOD ADJUSTMENT

In 1992, a court judgement nullified a sale of property made in 1989 and ordered that both parties to the sale agreement be put back to their original respective positions prior to execution of that document. Accordingly, the Corporation has reversed the transaction which originally recorded this sale of property in 1989 and the interest earned since that time on the mortgage taken back. The balance of the Reserve Fund at 1 January 1992 has been adjusted by \$6.9 million representing the cumulative amount of the reversal of the related profits to that date. Of the \$6.9 million, \$0.8 million is applicable to 1991 and has been charged to income in that year. The remaining \$6.1 million is applicable to years prior to 1 January 1991 and the balance of the Reserve Fund at that date has been adjusted accordingly.

8. FONDS DE RÉSERVE

Le bénéfice ou la perte après impôts est viré(e) au Fonds de réserve, dont la limite est fixée par décret à 25 millions de dollars. Tout excédent est viré au crédit du receveur général du Canada.

9. FRAIS D'EXPLOITATION

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

10. IMPÔTS

Les impôts comprennent l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les grandes sociétés (IGS).

L'impôt sur le revenu s'élève en 1992 à 7,5 millions de dollars (11,8 millions en 1991, après redressement). Le taux d'imposition est de 38 %.

Les modifications qu'on propose d'apporter à la *Loi de l'impôt sur le revenu*, prenant effet le 1^{er} janvier 1991, excluront les emprunts de la SCHL auprès du gouvernement du Canada de son capital assujéti à l'impôt sur les grandes sociétés. Les états financiers tiennent compte de ces modifications, qui n'ont pas encore reçu l'approbation du Parlement. En conséquence, l'IGS s'élève à 63 372 dollars en 1992 (95 499 dollars en 1991, après redressement). Son taux est de 0,2 %.

Si ces modifications ne sont pas approuvées, l'IGS augmenterait de 16,7 millions de dollars pour l'exercice 1992, tandis que la somme à payer au receveur général diminuerait de 16,7 millions dans l'état des résultats et du fonds de réserve (16,9 millions en 1991, après redressement).

Les modifications à la *Loi nationale sur l'habitation* assujettissant les fonds et caisses d'assurance et de garantie à l'impôt sur le revenu et à l'IGS à compter du 1^{er} janvier 1991 ont reçu la sanction royale le 23 juin 1992.

11. REDRESSEMENT AFFECTÉ AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

En 1992, une décision judiciaire a annulé la vente d'un bien immobilier faite en 1989 et ordonné que les deux parties au contrat reprennent la position qui était la leur avant la signature du document. En conséquence, la Société a dû faire des écritures de contrepassation relativement à la vente inscrite en 1989 et aux intérêts qu'avait produits, depuis cette date, le prêt hypothécaire consenti. Un redressement de 6,9 millions de dollars a été apporté au solde du fonds de réserve au 1^{er} janvier 1992, correspondant au montant cumulé de la contrepassation des profits en cause à cette date. De cette somme, 0,8 million se rapporte à 1991 et a été imputé aux revenus de cette année-là. Le reste, soit 6,1 millions, concerne des années antérieures à 1991, et le solde du fonds de réserve a été redressé en conséquence, en date du 1^{er} janvier 1991.

12. COMMITMENTS

a. Loans and Investments

Commitments outstanding for loans and investments amounted to \$248.9 million at 31 December 1992 (1991—\$258.3 million).

b. Operating Leases

Minimum rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1993	1994	1995	1996	1997
Business Premises	Locaux	7 569	6 469	4 369	3 769	4 019
Equipment	Matériel	10 724	10 783	9 754	8 969	8 819
Total	Total	18 293	17 252	14 123	12 738	12 838

13. CONTINGENT LIABILITIES

In 1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling approximately \$48.9 million. While CMHC was successful before the courts in 1991, the decision has been appealed. Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Should costs arise as a result of these actions, they would be expensed when determined. There are no other legal claims against the Corporation at the end of 1992 (1991—\$4.1 million).

14. INTEREST CAPITALIZED

The amount of interest capitalized on real estate in 1992 was \$3.3 million (1991—\$2.4 million).

12. ENGAGEMENTS

a. Prêts et investissements

Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements s'élevaient à 248,9 millions de dollars au 31 décembre 1992 (258,3 millions en 1991).

b. Contrats de location-exploitation

Les paiements prévus pour les cinq prochaines années en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen baux à long terme non résiliables sont les suivants :

13. PASSIF ÉVENTUEL

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 48,9 millions de dollars environ. Les tribunaux ont donné gain de cause la SCHL en 1991, mais cette décision a fait l'objet d'un appel. L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils deviendraient exigibles. À la fin de 1992, la Société n'était impliquée dans aucune autre poursuite (4,1 millions de dollars en 1991).

14. INTÉRÊTS CAPITALISÉS

En 1992, la valeur des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers a été de 3,3 millions de dollars (2,4 millions en 1991).

15. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service.

The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method prorated on service.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on an actuarial valuation at 1 January 1993, the status of the plan at 31 December 1992 was:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1992	1991
Net assets available for benefits	Actif net disponible pour les prestations	526 504	505 900
Actuarial value of accrued pension benefits	Valeur actuarielle des prestations constituées	524 939	504 302
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations constituées	1 565	1 598
Annual pension cost includes:	Le coût annuel des prestations comprend :		
Current service costs	Coût des prestations pour services courants	10 300	10 038
Government pension plans	Régimes de retraite gouvernementaux	1 996	1 822
Amortization of experience gains and losses	Amortissement des gains et pertes actuariels	(694)	(626)
Total	Total	11 602	11 234

15. RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire et du nombre d'années de services.

Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations reliées aux services courants et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

Selon l'évaluation actuarielle faite au 1^{er} janvier 1993, voici la situation du régime au 31 décembre 1992 :

16. INTEREST LOSS RECOVERIES

The Corporation was authorized by the Government of, Canada to approve certain loans and investments at a negative interest margin and to recover the loss from the Minister. The interest loss recovered is included in interest income. The recoveries by program are:

in thousands of dollars	en milliers de dollars	1992	1991
Market Housing	Logement du marché	17 990	29 704
Social Housing	Logement social	18 175	19 090
Total	Total	36 165	48 794

16. RECOUVREMENT DES PERTES SUR INTÉRÊT

La Société a été autorisée par le gouvernement du Canada à approuver certains prêts et investissements comportant une marge d'intérêt négative et à recouvrer cette perte du Ministre. Les recouvrements d'intérêt sont inclus dans les intérêts créditeurs. Voici les recouvrements par programme :

17. COMPARATIVE FIGURES

The 1991 comparative figures have been reclassified to conform to the 1992 statement presentation.

17. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres de 1991 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1992.

Minister's Account Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage
and Housing Corporation

We have audited the Canada Mortgage and Housing Corporation, Minister's Account—Statement of Expenditures and Recoveries for the year ended 31 December 1992. This financial statement is the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on this financial statement based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statement is free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statement. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, this financial statement presents fairly, in all material respects, the expenditures for and recoveries from the Minister for the year ended 31 December 1992 in accordance with the accounting policies described in Note 1 to this financial statement.

Robert D. Hepburn, CA
of the firm/du cabinet
Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
26 February 1993

Compte du Ministre Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié l'état des dépenses et recouvrements la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Compte du Ministre, de l'exercice terminé le 31 décembre 1992. La responsabilité de cet état financier incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur cet état financier en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans l'état financier. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans l'état financier. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble de l'état financier.

À notre avis, cet état financier présente fidèlement, à tous égards importants, les dépenses engagées au nom du Ministre et les recouvrements de ce dernier pour l'exercice terminé le 31 décembre 1992 selon les conventions comptables présentées dans la note 1 complémentaire à l'état financier.

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
le 26 février 1993

Minister's Account
Statement of Expenditures
and Recoveries

Compte du Ministre
État des dépenses et
recouvrements

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>
Expenditures	Dépenses		
Market Housing	Logement du marché	55 940	155 458
Social Housing	Logement social	1 709 324	1 654 835
Housing Support	Aide au logement	9 466	11 935
Fees Paid to Delivery Agents	Droits payés aux agents d'administration	29 518	29 925
Operating Expenses	Frais d'exploitation	113 591	109 827
		1 917 839	1 961 980
Due from the Minister, Beginning of Year	À recevoir du Ministre au début de l'exercice	15 871	35 316
		1 933 710	1 997 296
Recoveries	Recouvrements	1 907 073	1 981 425
Due from the Minister, End of Year	À recevoir du Ministre à la fin de l'exercice	26 637	15 871

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Minister's Account Notes to Statement of Expenditures and Recoveries

Year Ended 31 December 1992

Compte du Ministre Notes complémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 1992

1. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Presentation

The financial statement for the Minister's Account is presented separately from those of the Corporate Account and each of the Funds Administered.

b. Accruals

No accruals are made at 31 December in this account. Year end for the Government of Canada is 31 March, at which time accruals will be recorded in accordance with Treasury Board guidelines and reported in the Public Accounts of Canada. Expenditures made on behalf of the Minister are recorded as recoverable when disbursed.

2. DEFERRED RECOVERIES FROM THE MINISTER

Effective 1 April 1991, expenditures to modernize and improve certain properties are recovered from the Minister over a period of ten years.

At 31 December 1992, \$156.9 million of the expenditures have not yet been recovered (\$74.5 million after the nine month period ending 31 December 1991).

3. FUTURE CONTRACTUAL OBLIGATIONS

Total financial obligations under contracts for Social Housing programs extend for periods up to 45 years. Uncertainty in forecasting the economic factors used to calculate the financial obligations precludes reasonable estimation beyond five years.

Estimated payments and expenses for the next five years are:

1. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

a. Règle de présentation

L'état financier du Compte du Ministre est présenté séparément de ceux du Compte corporatif et de chacun des Fonds gérés.

b. Produits à recevoir et charges à payer

Aucun produit à recevoir ni charge à payer ne sont portés ce compte au 31 décembre. La fin de l'exercice du gouvernement du Canada est le 31 mars, et les ajustements requis par la comptabilité d'exercice seront inscrits à ce moment-là, conformément aux directives du Conseil du Trésor, et seront inclus dans les Comptes publics du Canada. Les dépenses engagées pour le compte du Ministre sont comptabilisées comme sommes à recouvrer au moment du décaissement.

2. RECouvreMENTS DU MINISTRE DIFFÉRÉS

Depuis le 1^{er} avril 1991, les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du Ministre sur une période de dix ans.

Au 31 décembre 1992, une part de ces dépenses — 156,9 millions de dollars — n'avait pas encore été recouvrée (74,5 millions au terme de la période de 9 mois se terminant le 31 décembre 1991).

3. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES FUTURES

Les obligations financières contractées par la Société au titre de ses programmes de logement social couvrent des périodes qui peuvent atteindre 45 ans. L'incertitude inhérente aux facteurs économiques utilisés pour le calcul de ces obligations empêche d'en faire une estimation raisonnable au-delà de cinq ans.

Voici les paiements et les frais estimatifs pour les cinq prochains exercices :

in millions of dollars		en millions de dollars		
1993	1994	1995	1996	1997
2 005	2 009	2 023	2 028	2 060

4. CONTINGENT LIABILITIES

In 1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling approximately \$48.9 million. While CMHC was successful before the courts in 1991, the decision has been appealed. It is uncertain if costs arising from these actions could be charged to the Government of Canada. There were other legal claims of \$6.5 million at the end of 1992 (1991—\$8.3 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Minister's Account. Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for losses has been made. Should costs arise as a result of these actions, they would be charged when determined.

5. OPERATING EXPENSES

Operating expenses allocated by the Corporation to the Minister's Account in 1992 were \$113.6 million (1991—\$109.8 million).

4. PASSIF ÉVENTUEL

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 48,9 millions de dollars environ. Les tribunaux ont donné gain de cause à la SCHL en 1991, mais cette décision a fait l'objet d'un appel. Il n'est pas certain si les frais résultant de ces actions en justice pourraient être imputés au gouvernement du Canada. De plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 6,5 millions de dollars à la fin de 1992 (8,3 millions en 1991), dont les frais pourraient être imputés au Compte du Ministre si le jugement est rendu en faveur des plaignants. L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils deviennent exigibles.

5. FRAIS D'EXPLOITATION

Les frais d'exploitation imputés par la Société au Compte du Ministre pour 1992 sont de 113,6 millions de dollars (109,8 millions en 1991).

Funds Administered

Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage
and Housing Corporation

We have audited the balance sheets of the Funds Administered by Canada Mortgage and Housing Corporation: Mortgage Insurance Fund, Mortgage-backed Securities Guarantee Fund, Home Improvement Loan Insurance Fund and Rental Guarantee Fund as at 31 December 1992 and the statements of operations and surplus for the year then ended. We have also audited the statements of changes in financial position of the Mortgage Insurance Fund and the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of these funds as at 31 December 1992 and the results of their operations and the changes in their financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

Robert D. Hepburn, CA
of the firm/du cabinet
Deloitte & Touche
Ottawa, Canada
26 February 1993

Fonds gérés

Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié les bilans des Fonds gérés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement—Fonds d'assurance hypothécaire, Fonds de garantie des titres hypothécaires, Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et Caisse de garantie des loyers au 31 décembre 1992 et les états des résultats et de l'excédent de l'exercice terminé à cette date. Nous avons également vérifié les états de l'évolution de la situation financière du Fonds d'assurance hypothécaire et du Fonds de garantie des titres hypothécaires de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la position financière de ces Fonds au 31 décembre 1992, ainsi que les résultats de leur exploitation et l'évolution de leur situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société.

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
le 26 février 1993

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund
Balance Sheet

Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire
Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1992 au 31 décembre 1992	31 December 1991 au 31 décembre 1991
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	2	1 284 472	1 175 748 ^A
Real Estate	Biens immobiliers	-	212 205	122 930
Mortgages	Prêts hypothécaires	-	20 865	23 833
Deferred Income Tax	Impôts sur le revenu reportés	-	28 647	14 849
Accounts Receivable	Débiteurs	-	1 199	1 442
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL	-	3 272	-
			1 550 660	1 338 802
Liabilities	Passif			
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		6 096	5 111
Due to CMHC	À payer à la SCHL		-	804
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		-	2 336
Provision for Claims	Provision pour les réclamations		507 764	447 840
Unearned Premiums	Primes non gagnées		938 084	703 122
Premium Deficiency	Insuffisance de primes		20 781	29 540
			1 472 725	1 189 419
Surplus	Excédent			
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté		19 935	57 383
Appropriated Surplus	Excédent affecté	3	58 000	92 000
			77 935	149 383
Total Liabilities and Surplus	Total du passif et de l'excédent		1 550 660	1 338 802

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund
Statement of Operations
and Surplus

Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire
État des résultats et
de l'excédent

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Note	Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>
Revenues	Revenus			
Earned Premiums	Primes gagnées		190 904	159 849
Application Fees	Droits de demande		33 543	22 988
Income from Investments	Revenus de placements		129 954	107 908
Other	Autres		2 538	4 446
			356 939	295 191
Expenses	Frais			
Loss on Claims	Perte sur les réclamations		239 139	84 570
Issuance	Souscription		53 661	50 034
Operating Expenses	Frais d'exploitation		40 547	34 077
Adjustment to Provision for Claims	Régularisation de la provision pour réclamations		59 924	165 585
			393 271	334 266
Loss Before the Undernoted	Perte avant les éléments ci-dessous		(36 332)	(39 075)
Adjustment to Premium Deficiency	Régularisation de l'insuffisance de primes		8 759	11 560
Loss Before Taxes	Perte avant impôts		(27 573)	(27 515)
Taxes	Impôts	4	(11 125)	(12 513)
Net Loss	Perte nette		(16 448)	(15 002)
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté			
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		57 383	98 385
Transfer from (to) Appropriated Surplus	Virement de (à) l'excédent affecté	3	34 000	(26 000)
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada		(55 000)	-
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		19 935	57 383
Appropriated Surplus	Excédent affecté			
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		92 000	66 000
Transfer from (to) Unappropriated Surplus	Virement de (à) l'excédent non affecté		(34 000)	26 000
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		58 000	92 000
Total Surplus	Excédent total		77 935	149 383

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund
Statement of Changes
in Financial Position

Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire
État de l'évolution de
la situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Premiums Received	Primes reçues	425 866	251 937
Application Fees	Droits de demande	33 543	22 988
Investment Income Received	Revenus de placements perçus	138 772	105 909
Claims Paid	Réclamations réglées	(434 591)	(161 303)
Proceeds from Sales of Real Estate	Produit de la vente de biens immobiliers	118 720	78 158
Operating Expenses	Frais d'exploitation	(94 691)	(84 547)
Income Tax Paid	Impôts sur le revenu payés	(5 038)	-
Other	Autres	(8 485)	17 922
		174 096	231 064
Investment Activities	Activités d'investissement		
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	(115 020)	(234 369)
Financing Activities	Activités de financement		
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada	(55 000)	-
Increase (Decrease) in Due from CMHC	Augmentation (diminution) des montants à recevoir de la SCHL	4 076	(3 305)

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Mortgage-backed
Securities Guarantee Fund
Balance Sheet

Fonds gérés
Fonds de garantie
des titres hypothécaires
Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1992 au 31 décembre 1992	31 December 1991 au 31 décembre 1991
Investment in Securities	Placements en	2		
	valeurs mobilières		30 390	18 418
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL		—	91
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		223	—
			30 613	18 509
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Due to CMHC	À payer à la SCHL		1 277	—
Unearned Guarantee Fees	Droits de garantie non gagnés		19 805	11 603
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		—	1 380
Surplus	Excédent		9 531	5 526
			30 613	18 509

**Statement of
Operations and Surplus**

**État des résultats
et de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

	Note	Year Ended 31 December 1992 Exercice terminé le 31 décembre 1992	Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991
Revenues			
Earned Guarantee Fees		4 360	2 755
Application Fees		1 425	856
Income from Investments		2 281	1 408
		8 066	5 019
Expenses			
Operating Expenses		1 537	1 450
Other		—	10
		1 537	1 460
Income Before Taxes		6 529	3 559
Taxes	4	2 524	1 380
Net Income		4 005	2 179
Surplus, Beginning of Year		5 526	3 347
Surplus, End of Year		9 531	5 526

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Mortgage-backed
Securities Guarantee Fund
Statement of Changes
in Financial Position

Fonds gérés
Fonds de garantie
des titres hypothécaires
État de l'évolution de
la situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>	Year Ended 31 December 1991 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1991</i>
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Guarantee Fees Received	Droits de garantie reçus	12 562	6 278
Application Fees	Droits de demande	1 425	856
Investment Income Received	Revenus de placements perçus	1 879	1 052
Operating Expenses	Frais d'exploitation	(1 537)	(1 450)
Income Taxes Paid	Impôts sur le revenu payés	(4 127)	-
Other	Autres	26	113
		10 228	6 726
Investment Activities	Activités d'investissement		
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	(11 596)	(16 680)
Increase (Decrease) in Due from CMHC	Augmentation (diminution) des montants à recevoir de la SCHL	(1 368)	46

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Rental Guarantee Fund
Balance Sheet

Fonds gérés
Caisse de garantie des loyers
Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1992 au 31 décembre 1992	31 December 1991 au 31 décembre 1991
Investment in Securities	Placements en	2		
	valeurs mobilières		7 106	7 077
Real Estate	Biens immobiliers		10 415	11 000
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL		415	212
Deferred Income Tax	Impôts sur le revenu reportés		13	—
			17 949	18 289
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Accrued Liabilities	Charges à payer		48	3
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		—	632
Surplus	Excédent		17 901	17 654
			17 949	18 289

**Statement of
Operations and Surplus**

**État des résultats
et de l'excédent**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

	Note	Year Ended 31 December 1992 Exercice terminé le 31 décembre 1992	Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991
Revenues			
Income from Investments		554	603
Other		700	1 130
		1 254	1 733
Expenses			
Operating Expenses		126	125
Provision for revaluation of Real Estate		668	45
		794	170
Income Before Taxes		460	1 563
Taxes	4	213	632
Net Income		247	931
Surplus, Beginning of Year		17 654	16 723
Surplus, End of Year		17 901	17 654

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Home Improvement
Loan Insurance Fund
Balance Sheet

Fonds gérés
Caisse d'assurance des
prêts pour l'amélioration de maisons
Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Note	31 December 1992 au 31 décembre 1992	31 December 1991 au 31 décembre 1991
Investment in Securities	Placements en	2		
	valeurs mobilières		1 452	1 416
Mortgages	Prêts hypothécaires		3	3
Due from CMHC	À recevoir de la SCHL		3	30
			1 458	1 449
Liabilities and Surplus	Passif et excédent			
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada			43
Surplus	Excédent		1 458	1 406
			1 458	1 449

Statement of
Operations and Surplus

État des résultats
et de l'excédent

in thousands of dollars

en milliers de dollars

	Note	Year Ended 31 December 1992 Exercice terminé le 31 décembre 1992	Year Ended 31 December 1991 Exercice terminé le 31 décembre 1991
Revenues			
Income from Investments		115	135
Other		1	1
		116	136
Expenses			
Operating Expenses		27	30
Income Before Taxes		89	106
Taxes	4	37	43
Net Income		52	63
Surplus, Beginning of Year		1 406	1 343
Surplus, End of Year		1 458	1 406

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Funds Administered
Notes to Financial Statements
Year Ended 31 December 1992

1. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Presentation

Financial statements for each of the Funds Administered are presented separately from the Corporate Account and the Minister's Account.

The statements for the Administered Funds are prepared in accordance with generally accepted accounting principles.

b. Investment in Securities

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

c. Mortgages

Mortgages are valued at cost less a provision for estimated losses.

d. Real Estate

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is valued at net realizable value. Net realizable value is calculated as the current appraised value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

e. Provision for Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

f. Premiums

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies based on the risk of default in each year.

g. Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to operations. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

Fonds gérés
Notes complémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 1992

1. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

a. Règle de présentation

Les états financiers de chacun des Fonds gérés sont présentés séparément de ceux du Compte corporatif et du Compte du Ministre.

Les états des Fonds gérés sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus.

b. Placements en valeurs mobilières

Ces placements sont inscrits au coût amorti plus les intérêts courus.

c. Prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût moins une provision pour pertes estimatives.

d. Biens immobiliers

Les biens immobiliers acquis lors du règlement d'une réclamation résultant du manquement aux conditions hypothécaires sont comptabilisés à la valeur de réalisation nette. La valeur de réalisation nette représente la valeur d'expertise courante des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

e. Provision pour les réclamations

Cette provision représente les pertes estimatives sur les réclamations en cours de règlement et sur les prêts en défaut mais pour lesquels des demandes d'indemnité n'ont pas encore été reçues par la Société.

f. Primes

Les primes sont reportées et comptabilisées comme revenus sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut annuel.

g. Insuffisance de primes

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées par secteur d'activité au coût actualisé des réclamations futures sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'on constate que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour couvrir le coût net des réclamations éventuelles, on impute aux résultats une insuffisance de primes. Par la suite, celle-ci est imputée aux revenus selon la même méthode de comptabilisation que les primes non gagnées.

h. Guarantee Fees

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the relative Mortgage-backed Security issue on a straight-line basis. Issues currently exist for terms of between one and twenty-five years.

i. Application Fees

Application fees are recognized as income when received.

j. Investment Income

Investment income is recorded on the accrual basis.

k. Issuance Costs

Issuance costs are expensed as incurred.

h. Droits de garantie

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants. Actuellement, la durée des titres émis va de un à vingt-cinq ans.

i. Droits de demande

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu au moment de leur encaissement.

j. Revenus de placements

Les revenus de placements sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

k. Coûts de souscription

Les coûts de souscription sont imputés à l'exercice lorsqu'ils sont engagés.

2. INVESTMENTS IN SECURITIES

2. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

		1992						1991	
		Within 1 year	One to 3 years	Three to 5 years	Over 5 years	Total Book Value	Estimated Market Value	Total Book Value	Estimated Market Value
in millions of dollars	en millions de dollars	En deçà d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire								
Canada Treasury Bills	Bons du Trésor du Canada	133.0	—	—	—	133.0	132.4	84.0	84.0
Government of Canada Bonds	Billets Obligations du gouvernement du Canada	—	—	—	—	—	—	6.3	6.4
Mortgage-backed Securities	Titres hypothécaires	311.5	302.5	213.0	225.5	1 052.5	1 080.3	983.6	1 035.1
		2.9	74.4	21.7	—	99.0	101.3	101.8	108.0
	Total	447.4	376.9	234.7	225.5	1 284.5	1 314.0	1 175.7	1 233.5
Other Funds	Autres Fonds								
Canada Treasury Bills	Bons du Trésor du Canada	8.3	—	—	—	8.3	8.3	6.6	6.6
Government of Canada Bonds	Obligations du gouvernement du Canada	2.3	4.1	12.3	11.9	30.6	30.8	20.3	21.3
	Total	10.6	4.1	12.3	11.9	38.9	39.1	26.9	27.9

3. APPROPRIATED SURPLUS—MORTGAGE INSURANCE FUND

Management, on the advice of the actuary, has established a reserve for possible additional claims on the Mortgage Insurance Fund, which may occur as the result of the present economic downturn. In addition, there are potential losses associated with environmental matters on projects that have been underwritten by the Fund. Although Management has been unable to determine the likelihood of occurrence, a reserve has been established based on Management's assessment of the impact of these losses.

3. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE : EXCÉDENT AFFECTÉ

Sur l'avis de l'actuaire, la direction a constitué une réserve en prévision des demandes de règlement supplémentaires que le Fonds pourrait recevoir en raison de l'affaiblissement actuel de l'économie. De plus, il y a des risques de pertes liés à des questions environnementales pour des emprunts souscrits par le Fonds. Bien qu'elle n'ait pu déterminer le degré de probabilité de ces pertes, la direction a créé une réserve en se basant sur une estimation de leur montant.

4. TAXES

Amendments to the National Housing Act effective 1 January 1991, received Royal Assent 23 June 1992 and subjected the Funds Administered to income tax and Large Corporations Tax (LCT).

Income tax for 1992 is (\$11.1) million (1991—(\$12.8) million). The tax rate is 38%.

LCT for 1992 is \$2.8 million (1991—\$2.4 million). The LCT rate is 0.2%.

5. OPERATING EXPENSES

The operating expenses allocated to the Funds by the Corporation for the year ended 31 December 1992 were \$95.9 million (1991—\$85.7 million).

6. CONTINGENT LIABILITIES

Legal claims of \$11.5 million (1991—\$19.4 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund. Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Costs arising as a result of these actions would be expensed when determined.

7. ACTUARIAL VALUATION—MORTGAGE INSURANCE FUND

An actuarial study of the fund as at 30 September 1992 disclosed the fund is now sufficient to pay all future claims in respect of business in force. The estimated pre-tax surplus at 30 September 1992 was \$47.4 million (30 September 1991—\$176.7 million).

8. INSURANCE IN FORCE—MORTGAGE INSURANCE FUND

At 31 December 1992, the insurance policies in force totalled approximately \$72.0 billion (1991—\$58.3 billion).

9. GUARANTEES IN FORCE—MORTGAGE-BACKED SECURITIES GUARANTEE FUND

At 31 December 1992, the guarantees in force totalled approximately \$12.0 billion (1991—\$7.7 billion).

10. HOME IMPROVEMENT LOAN INSURANCE AND RENTAL GUARANTEE FUNDS

The Home Improvement Loan Insurance and Rental Guarantee Programs are no longer active. The Home Improvement Loan Insurance Fund will be wound-up in 1993 and the surplus returned to the Government of Canada.

4. IMPÔTS

Les modifications à la *Loi nationale sur l'habitation* assujettissant les Fonds gérés à l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les grandes sociétés (IGS) à compter du 1^{er} janvier 1991 ont reçu la sanction royale le 23 juin 1991.

L'impôt sur le revenu s'élève en 1992 à (11,1) millions de dollars ((12,8) millions en 1991). Le taux d'imposition est de 38 %.

L'IGS s'élève à 2,8 millions de dollars en 1992 (2,4 millions en 1991). Son taux est de 0,2 %.

5. FRAIS D'EXPLOITATION

Les frais d'exploitation imputés par la Société aux Fonds gérés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1992 s'élèvent à 95,9 millions de dollars (85,7 millions en 1991).

6. PASSIF ÉVENTUEL

Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 11,5 millions de dollars (19,4 millions en 1991). L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils deviendraient exigibles.

7. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE : ÉVALUATION ACTUARIELLE

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1992 révèle que ses ressources sont actuellement suffisantes pour payer toute indemnité éventuellement demandée en exécution des polices d'assurance souscrites. Au 30 septembre 1992, on estimait l'excédent avant impôts à 47,4 millions de dollars (176,7 millions au 30 septembre 1991).

8. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE : ASSURANCE EN VIGUEUR

Au 31 décembre 1992, les polices d'assurance en vigueur totalisaient environ 72,0 milliards de dollars (58,3 milliards en 1991).

9. FONDS DE GARANTIE DES TITRES HYPOTHÉCAIRES : GARANTIES EN VIGUEUR

Au 31 décembre 1992, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 12,0 milliards de dollars (7,7 milliards en 1991).

10. CAISSE D'ASSURANCE DES PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS ET CAISSE DE GARANTIE DES LOYERS

Les programmes d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et de garantie des loyers ne sont plus actifs. La Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons sera liquidée en 1993, et l'excédent, viré au gouvernement du Canada.

MHC Offices

Newfoundland
 Corner Brook
 St. John's
 Prince Edward Island
 Charlottetown
 Nova Scotia
 Halifax
 New Brunswick
 Fredericton
 Moncton
 Quebec
 Chicoutimi
 Hull
 Laval
 Longueuil
 Montreal
 Quebec
 Rimouski
 Sept-Îles
 Sherbrooke
 Trois-Rivières
 Val-d'Or
 Ontario
 Barrie
 Hamilton
 Kenora
 Kingston
 Kitchener
 London
 North Bay
 Oshawa
 Ottawa
 Peterborough
 Sault Ste. Marie
 Sudbury
 Thunder Bay
 Toronto
 Windsor
 Manitoba
 Brandon
 Winnipeg
 Saskatchewan
 Regina
 Saskatoon
 Alberta
 Calgary
 Edmonton
 Lethbridge
 Colombie-Britannique
 Cranbrook
 Courtenay
 Kamloops
 Kelowna
 Prince George
 Terrace
 Trail
 Vancouver
 Victoria
 Territoires du Nord-Ouest
 Yellowknife
 Territoire du Yukon
 Whitehorse

Bureaux de la SCHL

Terre-Neuve
 Corner Brook
 St. John's
 Île-du-Prince-Édouard
 Charlottetown
 Nouvelle-Écosse
 Halifax
 Sydney
 Nouveau-Brunswick
 Fredericton
 Moncton
 Québec
 Chicoutimi
 Hull
 Laval
 Longueuil
 Montréal
 Québec
 Rimouski
 Sept-Îles
 Sherbrooke
 Trois-Rivières
 Val-d'Or
 Ontario
 Barrie
 Hamilton
 Kenora
 Kingston
 Kitchener
 London
 North Bay
 Oshawa
 Ottawa
 Peterborough
 Sault Ste. Marie
 Sudbury
 Thunder Bay
 Toronto
 Windsor
 Manitoba
 Brandon
 Winnipeg
 Saskatchewan
 Regina
 Saskatoon
 Alberta
 Calgary
 Edmonton
 Lethbridge
 Colombie-Britannique
 Cranbrook
 Courtenay
 Kamloops
 Kelowna
 Prince George
 Terrace
 Trail
 Vancouver
 Victoria
 Territoires du Nord-Ouest
 Yellowknife
 Territoire du Yukon
 Whitehorse

71
I
SS

CMHC
Helping to
house Canadians



SCHL

Question habitation,
comptez sur nous

Annual Report Rapport annuel 1993



Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities.

If you wish to obtain this publication in alternative formats, please call
(613) 748-2367.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information des personnes handicapées.

Pour obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le
(613) 748-2367.

TRANSMITTAL LETTER

31 March 1994

Minister Responsible for CMHC

Dear Mr. Minister:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour of submitting to you the 48th Annual Report of Canada Mortgage and Housing Corporation, together with its financial statements.

LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT

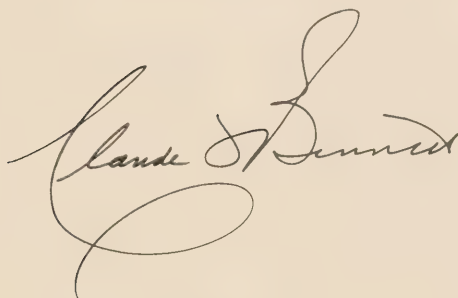
Le 31 mars 1994

Ministre responsable de la SCHL

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le 48^e Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que ses états financiers.

Le Président du Conseil,

A handwritten signature in dark ink, reading "Claude F. Bennett". The signature is fluid and cursive, with a large, prominent loop at the end of the last name.

Claude F. Bennett
Chairman

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, contact your local CMHC office.

© 1994, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSN 0226-0336

Printed in Canada

CMHC subscribes to Canada's *Green Plan*. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or recyclable stock and non-toxic inks are used whenever possible.

La SCHL offre un large éventail de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau SCHL de votre localité.

© 1994, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISSN 0226-0336

Imprimé au Canada

La SCHL souscrit au *Plan vert* du Canada. Nos publications sont produites en quantités limitées, selon la demande du marché. Des mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé ou recyclable et de l'encre non toxique.



Canada

TABLE OF CONTENTS

Report of The President	IV
Pursuing Effective Mortgage and Housing Markets	2
Helping Households in Need.....	14
Promoting Good Living Environments	24
Meeting The Challenges of Managing in The 1990s	40
Financial Performance by Business Line	50
Board of Directors and Principal Officers	58
Financial Statements.....	59
Financial Highlights.....	82

TABLE DES MATIÈRES

Rapport du Président	V
Assurer le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation	3
Aider les ménages démunis.....	15
Promouvoir un cadre de vie de qualité	25
Relever le défi de la gestion dans les années 1990	41
Résultats financiers par secteur d'activité	51
Conseil d'administration et principaux dirigeants	58
États financiers.....	59
Faits saillants des états financiers	82

REPORT OF THE PRESIDENT

For Canada's housing markets, 1993 was a mixed year. Housing starts were down by 7.6 percent over 1992. But it was a very good year for consumers, with prices levelling off and interest rates dropping substantially. By the end of the year, housing was more affordable for Canadians, as CMHC's affordability and market reports have shown.

1993 also posed challenges for CMHC. Debts and deficits at all levels of government imposed a renewed urgency for fiscal restraint. Given that our society is not prepared to solve problems through greater reliance on fiscal transfers, we have had to look at other mechanisms to influence the market and institutional framework, in order to achieve our desired results.

These fiscal realities forced us to cast a critical eye on how we deliver housing services to Canadians. As a result, we directed our attention to finding new solutions other than fiscal, and to using our existing resources more efficiently.

We are now focusing more intently on maintaining our existing stock, an important societal asset which provides housing assistance to those Canadians whose housing needs are not being met by the private market. We are

looking for opportunities to stretch our social housing dollars to accommodate more initiatives.

We've already made a good start by initiating direct lending to reduce the cost of subsidies for social housing. We're working with the provinces and territories to identify ways of achieving greater cost-effectiveness so that more can be done with existing funding.

Now more than ever we recognize the importance of creating the necessary conditions to ensure that the private market operates efficiently and responds to the housing needs of the majority of Canadians.

Our quest for new approaches to address continuing need has led us to enhance our relations with the provinces and our housing partners in the private and non-profit sectors, to engage their resources — both financial and creative — to maximize housing assistance for Canadian households in need.

It goes without saying that housing will be a consideration in the overall social policy review. This review will force us to rethink our definition of need and to examine the degree of benefits resulting from our programs. The limited resources of governments will have to be reconciled with the need for social assistance which seems to be increasing even as we move into the long-anticipated economic recovery.

The importance of our Mortgage Loan Insurance program was illustrated, once again, in record numbers for 1993. The program helped more than 296 000 households to buy a home — the highest level ever. Through the First Home Loan Insurance initiative with its lower downpayment, almost 78 000 households moved into their home two to four years earlier.

In the current environment of low consumer confidence, Mortgage Loan Insurance, and in particular the 5 percent downpayment, has combined with record low interest rates and relatively stable house prices to encourage many Canadians to become homeowners.

While our mortgage insurance operation functioned without its traditional competition, we nevertheless continued to deliver quality service in a timely manner. We introduced more efficient business systems, like the Automated Client Billing System, to maximize our efficiency, and, through our Client Surveys, received favourable responses from our clients regarding their satisfaction with our services.

Mortgage loan insurance has evolved over the years to respond to changing needs, and will continue to do so. Its role, like that of any other public policy instrument, will need to be reviewed and assessed.

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Pour les marchés canadiens de l'habitation, 1993 a été une année contrastée. Les mises en chantier de logements ont reculé de 7,6 p. 100 par rapport à 1992. Par contre, l'année a été très bonne pour les consommateurs, qui ont vu les prix se stabiliser et les taux d'intérêt baisser substantiellement. À la fin de 1993, les logements étaient plus à la portée de la bourse des Canadiens, comme le montrent les rapports publiés par la SCHL sur les marchés de l'habitation et l'abordabilité.

L'année 1993 a par ailleurs posé des difficultés de taille à la SCHL. L'endettement et les déficits publics, à tous les échelons, ont accru encore l'urgence de comprimer les dépenses. Comme notre société n'est pas prête à résoudre ses problèmes en recourant davantage aux transferts fiscaux, il nous a fallu chercher d'autres mécanismes pour agir sur le marché et le cadre institutionnel afin d'obtenir les résultats que nous voulions.

Les contraintes budgétaires nous ont forcés à jeter un regard critique sur la façon dont nous fournissons aux Canadiens des services en matière de logement. Aussi, avons-nous concentré notre attention sur la recherche de nouvelles solutions, autres que budgétaires, et sur l'utilisation plus efficiente des ressources dont nous disposons.

Nous centrons maintenant davantage nos efforts sur le maintien en bon état du parc de logements sociaux, car celui-ci constitue un patrimoine collectif important qui vient au secours des Canadiens dont le marché de l'habitation ne peut satisfaire les besoins. Nous cherchons des occasions de rendre plus productifs les fonds que nous consacrons au logement social.

Déjà, nous avons lancé le prêt direct pour diminuer les subventions au logement social, c'est un bon début. Nous cherchons en outre avec les provinces et les territoires des moyens d'accroître l'efficacité des programmes pour arriver à faire plus avec les ressources actuelles.

Maintenant plus que jamais, nous voyons l'importance de créer les conditions qui permettent au marché de l'habitation de fonctionner efficacement et de satisfaire les besoins en logement de la majorité des Canadiens.

Notre recherche de nouvelles façons de répondre à un besoin permanent nous a poussés à améliorer nos relations avec les provinces et nos partenaires des secteurs privé et sans but lucratif pour les inciter à employer leurs ressources tant financières que créatives à maximiser l'aide au logement destinée aux ménages canadiens démunis.

Il va sans dire que l'habitation sera prise en considération dans la révision globale de la politique sociale. Cette révision nous forcera à redéfinir notre notion de besoin et le degré d'aide que procurent nos programmes. Il faudra concilier avec les ressources limitées dont disposent les pouvoirs publics le fait que le besoin d'assistance sociale semble s'accroître alors même que s'amorce une reprise économique longuement attendue.

De nouveau cette année, des chiffres record ont montré l'importance de notre assurance-prêt hypothécaire. Grâce à elle, plus de 296 000 ménages ont pu acheter une maison, un nombre encore jamais atteint. Notre nouvelle assurance pour accédants à la propriété, qui exige une mise de fonds moins élevée, a permis à près de 78 000 ménages d'acheter un logement deux à quatre ans plus tôt qu'ils ne l'auraient fait sans elle.

Dans la conjoncture actuelle où la confiance des consommateurs est faible, l'assurance hypothécaire, en particulier la possibilité d'une mise de fonds de 5 p. 100, a combiné son effet stimulant avec celui de la faiblesse record des taux d'intérêt et de la relative stabilité du prix des maisons pour inciter un grand nombre de Canadiens à devenir propriétaires.

Même en l'absence de son concurrent habituel, la SCHL a continué d'offrir des services de qualité à ses clients et d'exécuter avec promptitude ses opérations d'assurance hypothécaire. Pour accroître encore notre efficacité, nous avons mis en place des systèmes de gestion plus efficaces, comme le système automatisé de facturation des clients. Et dans les réponses aux enquêtes que nous avons faites auprès d'eux, nos clients se sont déclarés satisfaits de nos services.

L'assurance hypothécaire a évolué au cours des années pour tenir compte des besoins changeants et elle continuera de le faire. Il faudra réexaminer son rôle tout comme celui de toute autre mesure d'intérêt public.

CMHC is responding to the information age by positioning itself as Canada's foremost source of information on housing and living environments. We have a vast array of information, collected through years of research and demonstration activities, which covers a broad spectrum of housing and housing-related subjects. All of this material is available to the public from our Canadian Housing Information Centre.

This information is not only our stock in trade, it is also our leverage with other organizations, the means through which we are able to demonstrate leadership and develop a national agenda for housing in Canada.

Through our information base, we are able to influence the development of housing and living environments, not only here in Canada, but abroad as well. As an example, we co-sponsored, with Natural Resources Canada, the Innovative Housing '93 Conference in Vancouver, the largest ever international forum on energy-efficient and environmentally responsible housing and community development.

By promoting the development of sustainable communities and integrating environmental considerations with economic decision-making, we are providing leadership and expertise in promoting healthier living environments

for Canadians today and into the future.

Our Centre for Future Studies in Housing and Living Environments is working at identifying and better understanding the factors which will influence housing and living conditions over the long term. The Centre brought together an expert panel to produce a report entitled *Vision of Life in a Sustainable 21st Century Canadian City*, a compendium of visions outlining the challenges and possible paths toward more sustainable cities.

As part of our role as an information company, we focused on identifying opportunities for the sale of Canadian housing products and expertise in the global market. We held a very successful workshop on housing opportunities in Eastern Europe which was attended by a number of players in the housing sector who are currently involved in the international marketplace or are looking for opportunities. Following this workshop, CMHC initiated a consultation on export strategies for Canada's housing industry.

CMHC has long recognized that people are the fundamental asset of an organization. As the structure of our society changes — with greater diversity of family types and an aging population — flexible working conditions become increasingly important. We have put in place our Total

Quality Management initiative, fully endorsed by Senior Management and enthusiastically received by CMHC staff across the country. There is more to be achieved and we will continue to promote the concept of continuous improvement that has long been a hallmark of CMHC.

Adapting to change and to the consequences of continuous review of our business processes will require greater flexibility, on the part of the Corporation, as well as individuals. CMHC will achieve this by fostering a culture of continuous learning, and by making effective use of technology and state-of-the-art management tools.

In 1993, CMHC again demonstrated the sense of commitment that continues to manifest itself from year to year. We have a well-established track record of responding effectively to Canada's housing challenges. I am confident we have the people and the strategic directions to continue building on this tradition in 1994 and beyond.



Eugene A. Flichel
President and Chief
Executive Officer

À l'ère de l'information, la SCHL entend devenir la principale source de renseignements sur l'habitation et le cadre de vie. Nous possédons une vaste collection de documents se rapportant aux projets de recherche et de démonstration entrepris au cours des années et portant sur une foule de sujets touchant l'habitation. Le public peut consulter tous ces documents en s'adressant au Centre canadien de documentation sur l'habitation de la SCHL.

Or, cette banque de renseignements ne constitue pas seulement un produit, c'est aussi notre levier d'influence auprès d'autres organismes, le moyen par lequel nous pouvons montrer la voie et élaborer un programme national en matière d'habitation.

Grâce à notre banque de renseignements, nous pouvons agir sur la production des logements et l'aménagement des cadres de vie, non seulement ici au Canada, mais également à l'étranger. Par exemple, de concert avec le ministère des Ressources naturelles du Canada, nous avons parrainé la conférence intitulée «L'habitation à la fine pointe 1993», qui s'est tenue à Vancouver. Il s'agissait du plus grand rassemblement international de spécialistes en matière d'aménagement d'habitations et de collectivités éconergiques et respectueuses de l'environnement.

En favorisant l'aménagement de collectivités écologiques et en tenant compte de considérations environnementales lors de la prise de décisions d'ordre économique, nous jouons un rôle de chef de file et de spécialiste dans la promotion de cadres de vie plus sains pour les Canadiens, aujourd'hui et dans l'avenir.

Notre Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie essaie de déterminer et de mieux comprendre les facteurs qui auront une incidence sur les conditions de logement et de vie à long terme. Le Centre a chargé un groupe de spécialistes d'étudier cette question. Celui-ci a rédigé un rapport intitulé *Vision de la vie dans une ville canadienne écologique du 21^e siècle*, qui présente un ensemble de points de vue sur les difficultés à surmonter et les façons possibles de rendre les villes plus écologiques.

En tant qu'entreprise d'information, nous nous efforçons de trouver des débouchés internationaux pour le savoir-faire et les produits canadiens dans le secteur de l'habitation.

Nous avons organisé un atelier très réussi sur les débouchés en Europe orientale, auquel ont assisté un certain nombre d'intervenants du secteur de l'habitation qui font actuellement du commerce à l'étranger ou qui souhaitent pénétrer le marché international. À la suite de cet atelier, la SCHL a entrepris une consultation en vue de l'élaboration de stratégies d'exportation pour le secteur canadien de l'habitation.

Depuis longtemps, la SCHL considère que le personnel est le principal actif d'une organisation. La structure de notre société évolue. À mesure que la diversité des ménages s'accroît et que la population vieillit, l'horaire de travail variable devient de plus en plus important. Nous avons mis en œuvre un programme de gestion de la qualité totale, qui jouit du plein appui de la haute direction et de l'accueil enthousiaste des employés de toutes les régions du pays. Nous avons encore beaucoup à faire et nous continuerons de promouvoir le concept d'amélioration continue, depuis longtemps la marque de commerce de la SCHL.

S'adapter au changement et aux conséquences de l'examen régulier de nos procédés administratifs exige une grande souplesse de la part de la Société et des personnes qu'elle emploie. C'est pourquoi la SCHL favorisera l'apprentissage permanent et l'utilisation efficace de la technologie et des outils de gestion d'avant-garde.

En 1993, la Société a continué de faire preuve de la détermination qui l'anime année après année. D'ailleurs, elle est reconnue pour l'efficacité avec laquelle elle relève les défis auxquels le Canada est confronté en matière d'habitation. Je suis persuadé que, grâce à notre personnel et à nos orientations stratégiques, nous serons fidèles à notre tradition en 1994 et au cours des années suivantes.

Le Président et premier dirigeant,



Eugene A. Flichel

A stable supply of affordable housing increases economic opportunities for all Canadians. To ensure this supply, CMHC makes mortgage loan insurance available to all Canadians at the same rates, regardless of where they live. We work with financial institutions and communities to develop innovative financial mechanisms. And we administer our loan and investment portfolio in accordance with federal market housing objectives — to create, maintain and improve housing infrastructure, and to help more Canadian households buy homes.

In 1993, CMHC focused on three key market housing goals:

- encouraging an adequate supply of affordable housing across the country
- promoting greater stability and security in the midst of rapid economic change
- continuing to pursue operating and communication opportunities with our housing partners.

Pursuing Effective Mortgage and Housing Markets



CMHC is committed to making mortgage financing equally available to all Canadians, and to foster an affordable private housing market in which fewer Canadians require government financial assistance to meet their housing needs.

Assurer le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation



La SCHL s'emploie à rendre le crédit hypothécaire également accessible à tous les Canadiens et à mettre les logements du marché à la portée de leur bourse, de sorte que peu d'entre eux aient besoin de l'aide financière de l'État pour se loger.

Une offre stable de logements abordables contribue à la prospérité de tous les Canadiens. Pour garantir une telle offre, la SCHL veille à ce que tous les Canadiens aient accès à l'assurance-prêt hypothécaire, au même taux, peu importe où ils habitent. La Société collabore avec les institutions financières et les collectivités afin de mettre au point des mécanismes financiers novateurs. Elle gère son portefeuille de prêts et d'investissements conformément aux objectifs du gouvernement fédéral concernant les logements du marché : établir, maintenir et améliorer l'infrastructure du logement et permettre à davantage de ménages canadiens d'acheter une maison.

En 1993, la SCHL s'est fixé trois principaux objectifs en ce qui a trait aux logements du marché :

- faciliter une offre adéquate de logements abordables dans tout le pays
- favoriser une stabilité et une sécurité accrues dans un contexte de changements économiques rapides
- continuer à accroître la collaboration et à améliorer l'échange d'informations avec ses partenaires.

FIRST HOME LOAN INSURANCE

	Residential housing activity generated (\$ billion)	# Households who have bought homes under program
1993 calendar year	7.2	77 986
Since program inception (1992)	13.0	141 531

In a recent survey of Canadians who bought a home under the First Home Loan Insurance program (FHLI), 69 percent indicated that they would not have been able to purchase their home when they did without the program.



Lors d'un récent sondage mené auprès des Canadiens ayant acheté une maison grâce au Programme d'assurance-prêt pour accédants à la propriété (PAPAP), 69 p. 100 d'entre eux ont indiqué que, sans ce programme, ils n'auraient pas pu acheter une maison au moment où ils l'ont fait.

MORTGAGE LOAN INSURANCE — ANOTHER RECORD YEAR

Since its introduction almost 40 years ago, CMHC mortgage loan insurance has assisted more than 3.5 million Canadian households buy a home sooner by reducing the amount of the required down payment. As well, by assuming the risk of borrowers defaulting, CMHC makes it possible for approved mortgage lenders to supply more mortgages to Canadians. CMHC also acts as a lender of last resort when private lending institutions are unable to extend mortgage funds.

95 Percent First-Home Financing Extended

CMHC's First Home Loan Insurance (FHLI) program was extended for an additional five years to February 1999. Introduced in February 1992, the program reduces the minimum down payment requirement for federally-insured mortgages from ten percent to five percent for first-time home buyers. In 1993, the program helped almost 78 000 Canadian households — 40 percent of CMHC's regular homeowner business — move into their home two to four years earlier, and supported significant economic growth and job creation within the residential construction sector.

Highest-Ever Insurance Total

In 1993, lower interest rates and stabilized housing prices coupled with 95-percent insured mortgages allowed CMHC to help more than 296 000 households through mortgage loan insurance — a record level. New insurance commitments for home ownership and rental loans totalled \$24.8 billion, and total insurance in force increased from \$72.0 billion to \$86.5 billion.

CMHC continued to work with its provincial and territorial partners to create accessible, affordable housing: in 1993, shared-risk arrangements with New Brunswick, Ontario, British Columbia and the Yukon supported the delivery of 491 units.

Although insurance volumes are expected to have peaked in 1993, only modest declines are forecast in 1994. Beginning in 1995, volumes are expected to stabilize at levels roughly 70 percent of 1993 activity. This anticipated decline is in part due to the success of the First Home Loan Insurance program in reducing pent-up demand among first-time home buyers.

Mortgage Insurance Fund

CMHC maintained the solvency of the Mortgage Insurance Fund, which pays for claims and expenses resulting from mortgage loan insurance.

ASSURANCE-PRÊT HYPOTHÉCAIRE : UNE AUTRE ANNÉE RECORD

Depuis qu'elle a commencé à offrir l'assurance-prêt hypothécaire, il y a près de 40 ans, la SCHL a aidé plus de 3,5 millions de ménages canadiens à devancer l'achat d'une maison grâce à une mise de fonds réduite. De même, en assumant le risque d'une défaillance de l'emprunteur, la SCHL permet aux prêteurs agréés de consentir davantage de prêts hypothécaires aux Canadiens. Elle joue également le rôle de prêteur de dernier recours lorsque les établissements de crédit ne peuvent pas prêter sur hypothèque.

Prolongation de l'assurance-prêt hypothécaire à 95 p. 100

En 1993, le Programme d'assurance-prêt pour accédants à la propriété (PAPAP) a été prolongé pour une période de cinq ans, soit jusqu'en février 1999. En vertu de ce programme, lancé en février 1992, la mise de fonds minimale donnant droit à l'assurance hypothécaire du gouvernement fédéral passe de 10 à 5 p. 100 dans le cas des accédants à la propriété. En 1993, ce programme a permis à près de 78 000 ménages canadiens (ce qui représente 40 p. 100 des prêts de propriétaire-occupant habituellement assurés par la SCHL) d'emménager dans leur propre maison deux à quatre ans plus tôt. Il a également favorisé une importante croissance économique et contribué à la création de nombreux emplois dans le secteur de la construction résidentielle.

Volume record d'assurance hypothécaire

En 1993, la faiblesse des taux d'intérêt, la stabilisation du prix des maisons et le maintien du programme d'assurance-prêt hypothécaire à 95 p. 100 ont permis à la SCHL de venir en aide à plus de 296 000 ménages en assurant leur prêt hypothécaire, ce qui constitue un nouveau record. Les prêts assurés en 1993, propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs confondus, représentent la somme de 24,8 milliards de dollars; la valeur globale couverte par l'assurance est passée de 72 à 86,5 milliards de dollars.

La SCHL a continué de s'employer, avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, à fournir des logements accessibles et abordables. Les ententes de partage de risques conclues avec le Nouveau-Brunswick, l'Ontario, la Colombie-Britannique et le Yukon ont permis la réalisation de 491 logements en 1993.

Bien que le volume d'assurance ait vraisemblablement atteint son point culminant en 1993, on ne prévoit qu'une légère diminution en 1994. À compter de 1995, il devrait se stabiliser à environ 70 p. 100 du volume enregistré en 1993. Cette baisse prévue est attribuable en partie au succès du Programme d'assurance-prêt pour accédants à la propriété, qui a entraîné un déblocage de la demande refoulée.

Fonds d'assurance hypothécaire

Le Fonds d'assurance hypothécaire est demeuré solvable. Les indemnités payées en vertu de l'assurance hypothécaire ont atteint la somme de 482,4 millions de dollars comparativement à 540 millions selon les prévisions pour 1993 et à 434,6 millions en 1992. Au total,

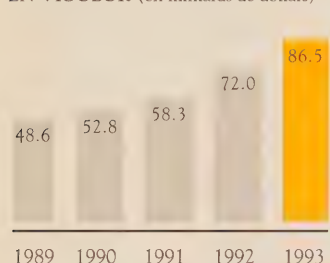
ASSURANCE-PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

	Prêts résidentiels assurés en vertu de ce programme (en milliards de dollars)	Nombre de ménages ayant acheté une maison grâce à ce programme
Durant l'année 1993	7,2	77 986
Depuis le lancement du programme (1992)	13,0	141 531

La SCHL est un organisme à but non lucratif qui aide les Canadiens à accéder à la propriété en leur fournissant des services de financement et de logement et de vo

INSURANCE IN FORCE
(\$ billion)

VALEUR DE L'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE
EN VIGUEUR (en milliards de dollars)



Total claims paid were \$482.4 million, compared with a planned total of \$540 million and \$434.6 million in 1992. A total of 7 078 claims were paid on 11 201 units in 1993, compared to 6 421 claims on 11 176 units in 1992.

Deficiency sales (when the approved lender sells the property at market value and subtracts the proceeds from the claimed amount) accounted for 71 percent of claims paid in 1993.

After acquisition through default under the Mortgage Insurance Fund and through CMHC's property management function, 3 767 units were sold for \$177.3 million, compared to a plan of 4 754 units. Despite unfavourable economic conditions, the average proceeds per unit increased by 21 percent over 1992. The Mortgage Insurance Fund's inventory of units at year end was 8 575, compared with 6 945 in 1992.

Automated Systems Bring Faster Claims Payment

Introduced in 1992, the Accelerated Claims Payment Program/Mortgage Insurance Claims System assesses risk and pays claims in five days or less, compared with up to three months for the traditional claims payment method. The new system brings significant monetary and adminis-

trative savings to both lender clients and CMHC. In 1993, 64 percent of home ownership claims paid were handled by this payment process.

Consultations Continue On Innovative Housing Financing

CMHC continued the public consultations on new National Housing Act financing mechanisms: home equity conversion lending (reverse mortgages); shared-equity financing to allow home buyers to trade appreciation potential for down payment money, an interest rate discount, or both; and index-linked mortgages to reduce borrowing costs and increase security. In a climate of stable house prices and low inflation, reaction to shared equity financing and index-linked mortgages has been moderate but there is growing support for implementing NHA-insured reverse mortgages.

Client Satisfaction Survey Evaluates Service

CMHC's annual client satisfaction survey allows managers and officers to evaluate local branch customer service through the eyes of their customers — mortgage lending officers. Introduced in 1990, the survey produces insightful information on the officers' satisfaction with services such as underwriting, marketing and business

7 078 demandes de règlement ont été acquittées en 1993 sur 11 201 logements, comparativement à 6 421 sur 11 176 logements en 1992. Les ventes assorties du règlement du déficit résiduaire (le prêteur agréé vend la propriété à sa valeur marchande et soustrait le produit de la vente du montant de l'indemnité demandée) ont représenté 71 p. 100 des demandes de règlement payées en 1993.

Après l'acquisition du titre de propriété par suite de la défaillance de l'emprunteur ou par l'entremise de la fonction de gestion immobilière de la SCHL, 3 767 logements ont été vendus et ont produit 177,3 millions de dollars, comparativement à 4 754 logements selon les prévisions. En dépit de la situation économique défavorable, le produit moyen par logement vendu a augmenté de 21 p. 100 par rapport à 1992. À la fin de 1993, l'avoir immobilier du Fonds d'assurance hypothécaire se composait de 8 575 logements contre 6 945 en 1992.

Règlement accéléré des demandes d'indemnité

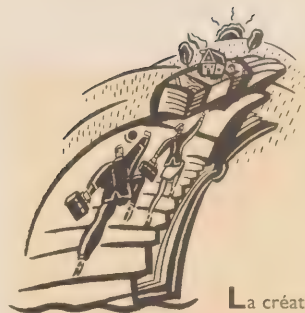
Mis en place en 1992, le Programme de règlement accéléré des demandes et le Système de règlement d'assurance hypothécaire permettent d'évaluer le risque et de payer les indemnités en cinq jours ou moins, opération qui peut prendre jusqu'à trois mois selon la méthode habituelle. Cette nouvelle façon de procéder fait économiser beaucoup de temps et d'argent tant aux prêteurs qu'à la SCHL. En 1993, 64 p. 100 des demandes d'indemnité réglées se rapportant à des logements de propriétaire-occupant ont été traitées par ce système.

Consultations sur de nouveaux mécanismes de financement de l'habitation

La SCHL a poursuivi ses consultations publiques sur de nouveaux mécanismes de financement autorisés par la *Loi nationale sur l'habitation* : le prêt hypothécaire de transformation de l'avoir propre, le financement avec participation à la plus-value (qui permet aux acheteurs de maisons de céder une partie de la plus-value éventuelle en échange de la mise de fonds ou d'une réduction du taux d'intérêt ou des deux à la fois) et le prêt hypothécaire indexé (qui permet de réduire le coût d'emprunt et d'accroître la sécurité de l'emprunteur). Étant donné la stabilité du prix des maisons et la faiblesse de l'inflation, le financement avec participation à la plus-value et le prêt hypothécaire indexé ont suscité une réaction modérée. Toutefois, il semble se dégager un consensus de plus en plus grand en faveur de prêts hypothécaires de transformation assurés par la SCHL.

Enquête sur la satisfaction de la clientèle

L'enquête sur la satisfaction de la clientèle, effectuée chaque année par la SCHL, permet aux directeurs et aux agents d'évaluer la qualité des services offerts dans les succursales, du point de vue des clients, les prêteurs hypothécaires. Menée pour la première fois en 1990, cette enquête fournit des renseignements précieux sur la



La création du Centre de formation en prêts hypothécaires s'inscrit dans le cadre d'initiatives visant à promouvoir la qualité du portefeuille des prêts hypothécaires assurés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. En donnant des cours de formation aux employés des établissements de crédit hypothécaire, la SCHL améliore la qualité des demandes présentées par les prêteurs. De plus, elle leur fournit des renseignements et leur transmet les résultats de ses recherches.

The Mortgage Lending Training Centre was created as one of a series of quality assurance initiatives designed to foster and maintain quality in the National Housing Act portfolio. By giving mortgage lending skills training to the staff of Approved Lenders, CMHC improves the quality of applications received from these lenders while transferring information and research results to the industry.

La SCHL crée un centre de formation
et des programmes de qualité des services
pour améliorer la qualité du portefeuille
des prêts hypothécaires assurés.
Elle donne des cours de formation aux
employés des établissements de crédit
hypothécaire et leur fournit des renseignements
et les résultats de ses recherches.

Mortgage-backed Securities are an increasingly popular source of financing for residential mortgages, and an attractive investment for the Canadian public.

CMHC is a fair and respectful organization in dealing with employees. Equity and fairness are the cornerstones of our human resources management philosophy and practices.

development, training and information services, and customer services in general.

This survey allows CMHC to monitor its clients' satisfaction with products and services and to identify areas for improvement, ensuring that lending institutions get the products and services they need. In 1993, 99 percent of survey respondents rated CMHC's products and services from good to excellent.

CMHC Sponsors Residential Mortgage Lenders Conference

In 1993, CMHC sponsored the first-ever Canadian Residential Mortgage Lenders Conference in Toronto. The Conference theme, At the Leading Edge, recognized it as a timely opportunity for sharing ideas and perspectives to help push the industry to new levels of excellence by building on past strengths through technological innovation, and by sharing ideas on new financial services in the residential mortgage sector.

Mortgage-backed Securities Increasingly Popular

Under the National Housing Act Mortgage-backed Securities (NHA-MBS) program, CMHC offers a guarantee of timely payment of principal and interest to investors on pools of residential first mortgages insured by

CMHC and backed by the Government of Canada. Besides offering investors high interest rates and security, MBS benefit home buyers by increasing the pool of funds available for mortgages, helping to keep interest rates competitive, and encouraging lenders to offer mortgages renewable at longer terms.

MBS had another record year in 1993 with \$6.6 billion in issues, \$620.4 million more than the 1992 total and \$1.1 billion more than plan. Long-term mortgages are slowly rebounding in the marketplace. In 1993, \$325 million in long-term mortgages were pooled under the MBS program. MBS issuance in 1994 is expected to decline from 1993 levels, owing to the expected decline in the social housing component of MBS. As CMHC refinances social housing mortgages directly, the mortgages will no longer be available for pooling in the NHA-MBS program. This decline is not expected to have any significant impact on the viability of the program. Because MBS are such an attractive investment in the marketplace, demand for the product is expected to continue to grow, and continued net earnings are anticipated.

satisfaction des clients à l'égard de la souscription, de la commercialisation, de l'expansion des affaires, de la formation, de la diffusion de l'information ainsi que des services à la clientèle en général.

Grâce à cette enquête, la SCHL peut également savoir si ses clients sont satisfaits des produits et des services qu'elle leur offre et déterminer les améliorations à apporter afin de répondre aux besoins des établissements de crédit. En 1993, 99 p. 100 des répondants ont affirmé que les produits et les services de la SCHL étaient bons ou excellents.

Conférence canadienne des prêteurs hypothécaires du secteur de l'habitation

En 1993, la SCHL a parrainé la première Conférence canadienne des prêteurs hypothécaires du secteur de l'habitation, qui s'est tenue à Toronto. Comme en témoigne le thème de la conférence «À l'avant-garde du marché», le moment était bien choisi pour échanger des idées et des points de vue afin de permettre au secteur de l'habitation d'exceller encore davantage en se fondant sur ses points forts pour innover sur le plan technique et en examinant de nouveaux services financiers dans le domaine du crédit hypothécaire à l'habitation.

Popularité croissante des titres hypothécaires

En vertu du Programme des titres hypothécaires régi par la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL, garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres fondés sur des blocs de prêts hypothécaires résidentiels de premier rang assurés par la SCHL. Les titres hypothécaires offrent aux investisseurs un rendement élevé et une grande sécurité. Ils sont également avantageux pour les acheteurs de maisons parce qu'ils contribuent à l'accroissement du crédit hypothécaire à l'habitation et au maintien de taux d'intérêt concurrentiels tout en incitant les prêteurs à accorder des prêts à long terme.

En 1993, les titres hypothécaires ont connu une autre année record. Les émissions ont atteint 6,6 milliards de dollars. Ce total est supérieur de 620,4 millions à celui de 1992 et dépasse les prévisions de 1,1 milliard de dollars. On assiste actuellement à une lente remontée des prêts hypothécaires à long terme sur le marché. En 1993, le montant des créances à long terme titrisées a atteint 325 millions de dollars. Globalement, les émissions devraient diminuer en 1994, car on prévoit que les créances de logement social titrisées seront moins nombreuses. En effet, la SCHL consent maintenant des prêts directs pour le logement social, et ceux-ci ne pourront plus servir à former des blocs de créances titrisées. Cette baisse ne devrait toutefois pas nuire à la viabilité du programme. Comme les titres hypothécaires sont un placement attrayant, la demande ne cessera sans doute pas de croître, et on devrait continuer à réaliser un bénéfice net.

Les titres hypothécaires constituent une source de plus en plus fréquente de crédit hypothécaire à l'habitation et un placement attrayant pour les Canadiens.

La SCHL a vu les Nouveaux titres hypothécaires de premier rang augmenter de 620,4 millions de dollars en 1993. La SCHL a également vu la demande pour les titres hypothécaires augmenter.

LOANS AND MORTGAGES

CMHC's total market housing portfolio currently under administration consists of loans and investments for a total value of \$959.0 million. In 1993, the mortgage portfolio generated \$75.6 million in revenue, compared to \$87.4 million in 1992 and a plan of \$88.9 million.

PROPERTY ADMINISTRATION

Over and above the Mortgage Insurance Fund's inventory of real estate, CMHC's corporate-owned real estate inventory consisted of 3 750 units at year end. Most of these units, the tenants of which include veterans and senior citizens, came under CMHC's administration at the end of the Second World War. Some of the remaining inventory was acquired as a result of defaults on CMHC direct loans. CMHC ensures that these units are disposed of in a manner that maximizes returns to the Government of Canada while safeguarding the public interest and the integrity of the housing market. In 1993, 37 units were sold for \$1.4 million.

CMHC MARKET ANALYSIS — TRACKING THE HOUSING INDUSTRY

CMHC's national network of economists and market analysts has established the Corporation as Canada's leading source of housing market expertise and information. CMHC housing forecasts and analyses of social and economic trends help Canada's housing industry adjust quickly to changing housing needs, and give consumers a basis for making informed decisions.

CMHC continued to be responsive to growing and changing needs for housing market information by adapting existing products in 1993, developing new ones, and making all CMHC information easier to access.

Meeting Market Analysis Needs More Effectively

A major marketing study in 1993 gauged consumers' needs for housing market analysis. The results will be the basis for developing new market analysis products in 1994. Another study that could also lead to new products looked at the feasibility of offering CMHC clients timely electronic access to housing market information.

By using a wider range of CMHC-developed housing models in 1993, CMHC made its housing and mortgage analyses and forecasts more reliable. The Corporation also introduced improvements to national and local reports, after surveying client needs. For example, CMHC affordability indicators now account for both the demand and the supply of affordable housing in key markets, market analysis reports are easier to read, and CMHC has begun producing renovation forecasts for Canada's regions as well as nationally. The Corporation further improved the quality and accuracy of local market information through research on migration, employment and consumer housing preferences.

To offset costs, pricing was introduced for national market analysis reports. Through surveys and client focus groups, CMHC assessed the impact of this pricing change. A direct marketing campaign conducted to improve subscription rates for the reports generated more than 1 000 new subscriptions.

PRÊTS ET PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

L'actif lié au logement du marché, actuellement géré, se compose de prêts et d'investissements dont la valeur atteint 959 millions de dollars. En 1993, les prêts hypothécaires ont produit un revenu de 75,6 millions de dollars, comparativement à 87,4 millions en 1992 et à 88,9 millions selon les prévisions pour 1993.

GESTION IMMOBILIÈRE

À la fin de l'exercice, sans compter l'avoir immobilier du Fonds d'assurance hypothécaire, la SCHL était propriétaire de 3 750 logements. C'est à la fin de la Seconde Guerre mondiale qu'elle a pris en charge la plupart de ces habitations, qui logent notamment des anciens combattants et des personnes âgées. Par ailleurs, un certain nombre de logements ont été acquis par suite de manquements aux obligations liées à des prêts directs. La SCHL veille à ce que ces logements soient aliénés de manière à maximiser le profit du gouvernement du Canada sans nuire à l'intérêt public ni à la stabilité du marché de l'habitation. En 1993, la vente de 37 logements a produit 1,4 million de dollars.

ANALYSE DE MARCHÉ : SURVEILLER LE SECTEUR DE L'HABITATION

Grâce à son réseau national d'économistes et d'analystes de marché, la SCHL est devenue la principale source de compétences et de données relatives au marché de l'habitation. Les prévisions et les analyses de la SCHL concernant les tendances sociales et économiques aident le secteur canadien de l'habitation à s'adapter rapidement à l'évolution des besoins des consommateurs et permettent à ces derniers de prendre des décisions éclairées.

La SCHL est demeurée attentive aux besoins grandissants et changeants en ce qui a trait aux renseignements relatifs au marché

de l'habitation. En 1993, elle a adapté ses produits actuels, elle en a créé de nouveaux et elle a facilité l'accès à tous les renseignements dont elle dispose.

Besoins en matière d'analyse de marché

En 1993, une vaste étude a permis à la SCHL de connaître les besoins des consommateurs dans le domaine de l'analyse du marché de l'habitation. Les résultats de cette enquête serviront à l'élaboration de nouveaux produits en 1994. Dans une autre étude, susceptible également de donner lieu à de nouveaux produits, on a examiné la possibilité d'offrir aux clients de la SCHL un accès électronique rapide aux renseignements relatifs au marché de l'habitation.

En 1993, grâce à l'utilisation d'un plus grand nombre de modèles économétriques conçus par la SCHL, cette dernière a accru la fiabilité de ses analyses et de ses prévisions concernant le marché de l'habitation et le marché hypothécaire. À la suite d'un sondage visant à déterminer les besoins de ses clients, la Société a également amélioré ses rapports sur les marchés national et locaux. Par exemple, les indicateurs d'abordabilité de la SCHL tiennent maintenant compte de la demande et de l'offre de logements abordables dans les principaux marchés, les rapports d'analyse de marché sont plus faciles à lire, et la SCHL a commencé à produire des prévisions concernant la rénovation dans les différentes régions du Canada et à l'échelle nationale. La Société a continué d'améliorer la qualité et l'exactitude des données relatives au marché local au moyen d'études sur la migration, l'emploi et les préférences des consommateurs en matière de logement.

Pour réduire les coûts, la Société a commencé à vendre les rapports sur le marché national du logement. Elle a évalué les effets de ce changement au moyen d'enquêtes et de groupes témoins. Elle a également mené une campagne de marketing direct qui s'est soldée par plus de 1 000 nouveaux abonnements.

By drawing on the complementary strengths of government and business partners, the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing helps bring housing to Canadians more quickly and efficiently.

CMHC is progressive. We listen to our clients and play a leadership role in satisfying their needs.

THE CANADIAN CENTRE FOR PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS IN HOUSING

A focal point for CMHC's efforts to leverage the efforts of its partners in Canada's housing sector is the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing. Acting as a catalyst and source of expert advice, the Centre particularly seeks out partnerships, bringing together the public and private sector, non-profit organizations and private citizens. By drawing on the complementary strengths of government and business partners, the Centre helps to produce low-to-moderate income housing that does not require continued government assistance.

In 1993, the Centre reviewed 61 proposals and arranged 26 partnership deals that resulted in the addition of 1 380 units (compared to a 400-unit target) in major urban centres, primarily in Ontario (Toronto, Scarborough, Etobicoke, Stratford, New Hamburg) and British Columbia (Vancouver, Victoria, Kelowna, Kamloops, Campbell River, Williams Lake). These projects included a family-oriented equity cooperative, life-lease arrangements,

and community-sponsored housing for the elderly and for persons with mental or physical disabilities. Other achievements included expanding the Centre's "best advice" information bank on public-private initiatives, and introducing information newsletters and regional presentations promoting the Centre and its activities.

CENTRE CANADIEN DU PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ DANS L'HABITATION

Afin de rendre plus fructueux les efforts de ses partenaires du secteur canadien de l'habitation, la SCHL a créé un organe de liaison, le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation. En tant que catalyseur et source de conseils éclairés, le Centre essaie principalement de former des partenariats regroupant les secteurs public et privé, des organismes sans but lucratif et des particuliers. En misant sur les forces complémentaires des secteurs public et privé, le Centre facilite la production de logements pour les ménages à revenu faible et modeste sans recourir à une aide continue de l'État.

En 1993, le Centre a examiné 61 propositions et contribué à la conclusion de 26 ententes de partenariat, qui ont permis la production de 1 380 logements (par rapport à un objectif de 400) dans des villes importantes, principalement en Ontario (Toronto, Scarborough, Etobicoke, Stratford, New Hamburg) et en Colombie-Britannique (Vancouver, Victoria, Kelowna, Kamloops, Campbell River, Williams Lake). Ces propositions comprenaient une coopérative à capitalisation réservée à des familles, des ensembles de logements offerts en location viagère et des ensembles parrainés par la collectivité et destinés à des aînés et à des personnes ayant une déficience mentale ou physique. Le Centre a également enrichi sa banque de données constituée de «conseils judicieux» concernant les initiatives publiques-privées, publié des bulletins d'information et fait des exposés dans les régions pour faire connaître ses activités.

En misant sur les forces complémentaires des secteurs public et privé, le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation aide à loger les Canadiens de façon plus rapide et plus efficace.

La SCHL est attentive aux besoins. Rapidement et professionnellement, nous répondons suite aux demandes du Ministère du logement et de la population canadienne.

To ensure that all Canadians have equal access to adequate, suitable and affordable housing, CMHC works with its provincial and territorial partners to deliver housing programs targeted to households in need, and to cost-effectively manage Canada's stock of almost 660 000 social housing units. These units are managed by provincial and municipal housing agencies, or by local non-profit organizations such as cooperatives and urban native groups.

In 1993, CMHC's social housing efforts addressed three strategic goals:

- ensuring effective federal-provincial/territorial housing arrangements
- working to maximize housing assistance for Canadian households in need
- promoting cost-effective programming and management.

Helping Households in Need



Social housing provides a safe and stable environment from which individuals can aspire to become educated and trained, find employment and contribute to a prosperous society. CMHC has a long-standing commitment to helping provide social housing for those Canadians whose housing needs cannot be met in the private market.

Aider les ménages démunis



Les logements sociaux offrent à leurs occupants un cadre de vie stable et sûr, ce qui les encourage à s'instruire, à acquérir une formation, à trouver un emploi et à contribuer à la prospérité nationale. Depuis longtemps, la SCHL se fait un devoir de faciliter la production de logements sociaux destinés aux ménages canadiens qui ne peuvent pas trouver, sur le marché, une habitation répondant à leurs besoins.

Pour s'assurer que tous les Canadiens ont un accès égal à un logement abordable, de taille et de qualité convenables, la SCHL unit ses efforts à ceux de ses partenaires provinciaux et territoriaux afin de mettre en œuvre des programmes de logement destinés aux ménages démunis et de gérer d'une manière efficiente le parc canadien de logements sociaux. Ce parc comprend près de 660 000 logements administrés par des sociétés d'habitation provinciales et municipales ou par des organismes sans but lucratif locaux, comme les coopératives et les groupes de parrainage de logements pour les Autochtones en milieu urbain.

En 1993, la SCHL s'est fixé trois objectifs stratégiques en matière de logement social :

- assurer le succès des accords fédéraux-provinciaux-territoriaux sur le logement
- tirer le maximum de l'aide au logement destinée aux Canadiens démunis
- chercher l'efficience dans l'élaboration et l'administration des programmes.

Federal-Provincial/Territorial Agreements Reduce Program Costs

By means of a comprehensive framework, the 1986 federal-provincial/territorial social housing agreements minimize overlap and promote cost-effectiveness by separating the functions of each party and precisely defining roles, while maintaining national standards and objectives.

Finance ministers from the provinces and the federal government agreed in 1993 to consider a number of initiatives to reduce overlap and duplication in federal and provincial programs and services. To identify and address target areas in social housing, CMHC and New Brunswick established a formal framework for the review, which should be completed early in 1994.

PROGRAM UPDATES

CMHC social housing programs help those who most need it, including people with disabilities, victims of family violence, and Canada's aboriginal peoples.

As a result of the February 1992 federal budget and the 1992 December Economic and Fiscal Statement, federal funding for new social housing in 1993 was significantly curtailed. The planned estimates for

number of households helped in 1993 through CMHC's various regular social housing programs was 20 067; the achieved number was 24 497. This achievement, 22 percent higher than plan, attests to CMHC's commitment to maximizing delivery despite declining resources in an era of fiscal restraint.

In the 1993 federal budget, the government announced that short-term programs for the elderly and victims of family violence would continue for their specified term. New commitments for all other social housing programs were cancelled effective January 1, 1994, except for those directed to Indians living on reserves. However, in January 1994 the government announced in the Speech from the Throne the reinstatement of renovation programs that assist homeowners and people with disabilities.

The success of CMHC program delivery is measured annually by assessing performance against targets in a number of areas. For example, several of the programs have a targeted percentage for native clients. In 1993, CMHC achieved the target of 100 percent native delivery for the On-reserve and Urban Native programs. Native targets for the Rural and Native Housing program (50 percent), the Rural component of the Residential Rehabilitation

Assistance Program (27 percent), and the Emergency Repair Program (80 percent) were not achieved, although Emergency Repair Program performance was an improvement over 1992.

Another area of measurement is program share. An appropriate mix of programs allows for flexible, cost-effective program choices to meet client needs and regional and local market conditions. The percentage share of urban program delivery achieved throughout the Rent Supplement Program, targeted at 26 percent, was not met in 1993, and fell sharply from its level of 25 percent in 1992. This drop occurred largely because delivery of non-profit programs increased after the federal government announced in the 1993 budget that the program would end in 1993. And finally, the target for the split between the subsidy and the repair programs was achieved within one-tenth of one percent, at 35.7 percent and 64.3 percent, respectively.

HOUSING SOLUTIONS FOR PERSONS WITH DISABILITIES

CMHC understands that, like all Canadians, persons with disabilities come from diverse backgrounds and have differing interests and varying levels of health and fitness.

Réduction du coût des programmes grâce aux accords fédéraux-provinciaux-territoriaux

En établissant un cadre explicite, les accords fédéraux-provinciaux-territoriaux de 1986 sur le logement social permettent de réduire au minimum les chevauchements et d'accroître l'efficacité, car ils distinguent les fonctions et définissent clairement le rôle de chaque partie tout en assurant le respect des normes et des objectifs nationaux.

En 1993, les ministres des finances des provinces et du gouvernement fédéral ont accepté d'envisager un certain nombre de mesures visant à réduire les chevauchements et les doubles emplois dans les programmes et les services offerts par le fédéral et les provinces. Afin de repérer ceux qui touchent le logement social et de les éliminer, la SCHL et le Nouveau-Brunswick ont établi un cadre de référence pour effectuer cet examen, qui devrait prendre fin au début de 1994.

LE POINT SUR LES PROGRAMMES

Les programmes de logement social de la SCHL viennent en aide aux personnes qui en ont le plus besoin, notamment les personnes handicapées, les victimes de violence familiale et les Autochtones.

Par suite des dispositions du budget fédéral de février 1992 et de l'*Énoncé économique et financier* de décembre 1992, les crédits fédéraux alloués à la production de nouveaux logements sociaux en 1993 ont été considérablement réduits. La SCHL avait prévu de venir en aide à 20 067 ménages en 1993, par l'entremise de ses divers programmes de logement social, mais elle a pu satisfaire les besoins de 24 497 ménages seulement. Ce chiffre représente une hausse de 22 p. 100 par rapport aux prévisions et confirme la détermination de la SCHL à tirer le maximum des ressources limitées que lui laissent les contraintes budgétaires actuelles.

Dans son budget de 1993, le gouvernement fédéral a annoncé que les programmes à court terme s'adressant aux aînés et aux victimes de violence familiale seraient maintenus comme prévu, mais que les nouveaux engagements relatifs aux autres programmes de logement social seraient annulés à compter du 1^{er} janvier 1994, exception faite de ceux qui touchent les Autochtones vivant dans les réserves. Toutefois,

en janvier 1994, lors du discours du Trône, le gouvernement a annoncé le rétablissement des programmes de rénovation à l'intention des propriétaires-occupants et des personnes handicapées.

L'application des programmes fait l'objet d'un examen annuel au cours duquel la SCHL compare les objectifs fixés et les résultats obtenus dans un certain nombre de domaines. Par exemple, dans le cas de certains programmes, une fraction de l'aide doit être canalisée vers les Autochtones. En 1993, la cible de 100 p. 100 d'Autochtones qui s'applique aux programmes de logement dans les réserves et de logement pour les Autochtones en milieu urbain a été respectée. Toutefois, les cibles se rapportant au Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones (50 p. 100), au Programme d'aide à la remise en état des logements en milieu rural (27 p. 100) et au Programme de réparations d'urgence (80 p. 100) n'ont pas été atteintes. Pourtant, les résultats du Programme de réparations d'urgence ont été supérieurs à ceux de 1992.

La SCHL examine également l'utilisation des différents programmes. Une combinaison appropriée de programmes permet de choisir des solutions efficaces, adaptées aux besoins des clients et aux conditions du marché régional et local. En ce qui a trait au Programme de supplément au loyer en milieu urbain, l'objectif de 26 p. 100 n'a pas été atteint en 1993, et la proportion d'utilisation a chuté considérablement par rapport aux 25 p. 100 obtenus en 1992. Ce recul est attribuable principalement à une plus grande utilisation des programmes sans but lucratif à la suite du budget fédéral de 1993, qui prévoyait la fin de ces programmes en 1993. Finalement, pour ce qui est de la répartition entre programmes de subventions et programmes de réparations, l'objectif visé a été atteint à un dixième pour cent près : 35,7 p. 100 et 64,3 p. 100 respectivement.

SOLUTIONS NOVATRICES POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES

La SCHL est consciente du fait que, comme tous les Canadiens, les personnes handicapées viennent de divers milieux, ont des intérêts différents et ne sont pas toutes également en santé et en forme. La SCHL sait aussi que les Canadiens handicapés souhaitent

CMHC also knows that Canadians with disabilities are expressing a strong desire to control their own lives and to live as independently as possible.

In 1993, CMHC worked with other government agencies, the private sector, non-profit groups and consumers to explore promising new housing options for persons with disabilities. As part of the National Strategy for the Integration of Persons with Disabilities, CMHC helped give people with disabilities a wider choice of barrier-free and adaptable housing, and worked to improve indoor air quality for people with environmental sensitivities. In addition, the Home Adaptations for Seniors' Independence Program — which provides grants of up to \$2 500 for home adaptations that promote and prolong independent living — has assisted more than 4 000 seniors' households since its inception early in 1992.

“NEXT STEP” ASSISTS VICTIMS OF DOMESTIC VIOLENCE

The abuse of women and children in Canadian families is a complex and deeply-rooted problem, and solving it will require addressing many issues. One of these is the need for safe housing for those escaping abusive and violent relationships.

CMHC's four-year Next Step program funds centres offering interim accommodation that gives women time to begin establishing a new life. In 1993, 37 emergency shelters and 74 self-contained second-stage units were committed. Since the beginning of the program, 69 emergency shelters and 109 second-stage units have been approved — a total of 178 units out of a program goal of 250 units by March 1995.

ABORIGINAL HOUSING

CMHC continued in 1993 to be a committed partner in helping aboriginal people improve their housing conditions. The Corporation participated with Indian and Northern Affairs Canada in the ongoing development of new policies for on-reserve housing. In recognition of the International Year of Indigenous People, CMHC provided funding to national aboriginal associations for research and analysis into aboriginal housing issues.

CMHC established, with representation from the Assembly of First Nations, a working group to jointly address topics such as the increasing use of Native housing program inspectors. Further joint working groups on matters of mutual interest,

such as financing, will be established in coming months.

After more than eighteen months of development, the partnership of CMHC, the Government of Saskatchewan and the Métis Society of Saskatchewan launched the Métis Housing Administration Program in February 1993. Ten Métis students were accepted for the program, from nearly 70 applicants. The students have completed the eight-month classroom phase of the course and are now in the work experience phase.

By preparing Native people to work in the housing sector, the Métis Housing Administration Program contributes to CMHC's strategic objective of increasing aboriginal control over the development and management of housing programs. This goal is also being achieved through the Native Cadre Program, which in 1993 supported technical and administrative housing training for fifteen aboriginal Canadians.

Several objectives were achieved in aboriginal housing programs. Training was delivered to the staff of Native groups, Rural and Native Housing agents, CMHC and provincial partners. And by expanding the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) specification writing system to more on-reserve delivery agents, CMHC enhanced the program's

fortement gérer leur propre vie et acquérir le plus d'autonomie possible.

En 1993, la SCHL a collaboré avec d'autres organismes publics et privés, des groupes sans but lucratif et des consommateurs afin de trouver de nouvelles options de logement intéressantes pour les personnes handicapées. Dans le cadre de la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées, la SCHL a contribué à offrir à ces dernières un choix accru de logements sans obstacles et adaptables et s'est efforcée d'améliorer la qualité de l'air des habitations pour les personnes hypersensibles aux polluants environnementaux. En outre, depuis son lancement au début de 1992, le programme Logements adaptés : aînés autonomes est venu en aide à plus de 4 000 ménages âgés. Grâce à ce programme, les aînés à faible revenu peuvent recevoir une subvention maximale de 2 500 \$ pour faire effectuer des adaptations visant à faciliter et à prolonger leur autonomie.

« L'ÉTAPE SUIVANTE » AU SERVICE DES VICTIMES DE VIOLENCE DOMESTIQUE

La violence faite aux femmes et aux enfants dans les familles canadiennes est un problème complexe et profondément ancré. Pour le résoudre, il faut s'attaquer à de nombreux facteurs et, notamment, procurer un logement sûr aux personnes qui fuient les mauvais traitements et la violence domestique.

L'Étape suivante, programme de quatre ans créé par la SCHL, permet de financer des centres d'hébergement offrant aux femmes un logement provisoire afin de leur donner le temps de recommencer leur vie. En 1993, la SCHL a engagé des fonds pour l'aménagement de 37 places d'hébergement d'urgence et de 74 logements transitoires indépendants. Depuis le début du programme, 69 places d'hébergement d'urgence et 109 logements transitoires ont été approuvés, soit 178 places et logements par rapport à l'objectif de 250 fixé pour mars 1995.

LE LOGEMENT DES AUTOCHTONES

En 1993, la SCHL a continué à s'efforcer d'aider les Autochtones à améliorer leurs conditions de logement. De concert avec le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, la Société a participé à l'élaboration de nouvelles lignes de conduite concernant le logement dans les réserves. Pour marquer l'Année internationale des peuples autochtones, la SCHL a accordé des fonds aux associations autochtones nationales pour qu'elles effectuent des recherches et des analyses sur les questions touchant le logement des Autochtones.

La Société a créé un groupe de travail, auquel participent des représentants de l'Assemblée des premières nations, afin d'examiner des questions comme l'emploi de plus en plus fréquent d'inspecteurs autochtones. D'autres groupes de travail mixtes seront formés dans les mois à venir pour étudier des questions d'intérêt commun.

En février 1993, après plus de dix-huit mois de préparation et grâce à une entente de partenariat entre la SCHL, le gouvernement de la Saskatchewan et la *Métis Society of Saskatchewan*, on a lancé le *Métis Housing Administration Program*. Près de 70 Métis ont présenté une demande d'admission à ce programme de formation, et dix ont été acceptés. Les étudiants ont terminé les huit mois de cours théoriques et ils effectuent actuellement la formation en cours d'emploi.

Tout en préparant les Autochtones à travailler dans le secteur de l'habitation, le *Métis Housing Administration Program* permet à la SCHL de poursuivre son objectif : confier de plus en plus aux Autochtones l'élaboration et l'administration des programmes de logement. Le Programme de formation des cadres autochtones contribue également à l'atteinte de cet objectif. En 1993, 15 Autochtones ont pu, grâce à ce programme, acquérir des compétences techniques et administratives dans le domaine de l'habitation.

En ce qui a trait aux programmes de logement pour les Autochtones, plusieurs objectifs ont été atteints. Des cours de formation ont été offerts aux employés des groupes autochtones, des agents d'administration du Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones, de la SCHL et de ses partenaires provinciaux. En mettant le système d'aide à la rédaction des devis pour le Programme d'aide à la remise en

1993 PROGRAM COMMITMENTS

Subsidy Programs	No. of Units
Public Non-profit	1 488
Private Non-profit	2 616
Cooperative Non-profit	614
Rent Supplement	944
Urban Native Non-profit	578
Rural and Native Housing	674
On-reserve Non-profit	1 516
Repair Programs	
Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP)	
Urban	5 270
Disabled	2 214
Rural	6 365
On-reserve	1 326
Emergency Repair	892
Total	24 497

CMHC is responsive. We respond quickly and professionally to the requirements of the Minister, the Government and Canadians

delivery and inspection capability. The Corporation's course on inspecting dwellings was updated, and two pilot courses for on-reserve RRAP agents were delivered in Ontario and Alberta.

Building on the successful introduction in 1992 of the *Urban Native Housing Operating Manual*, CMHC organized a further seven workshops across the country to familiarize virtually every sponsor of Urban Native projects with the Manual. CMHC is committed to continuing to support and guide these sponsors; early in 1994, the Corporation will present a series of workshops on property management and client counselling.

Late in 1993, CMHC conducted training workshops for administrators of the Rural and Native Housing program. These workshops were an excellent opportunity for administrators from CMHC to exchange ideas with administrative staff working for Native Agents.

Helping Tenant Associations Make a Difference

CMHC updated and distributed the Registry of Public Housing Tenant Associations in 1993. This register helps tenant groups network, allowing them to share their wealth of experiences and expertise. CMHC also produced and distributed

Caring Communities, a video and booklet that demonstrate how tenants can organize tenant associations to improve their communities.

PORTFOLIO MANAGEMENT

CMHC continually strives to make the administration of Canada's social housing stock more efficient and cost-effective. In 1993, the Corporation approved several quality initiatives to improve communication and cooperation between CMHC staff and sponsors of social housing projects, and to allow CMHC to develop training and support tools for staff and sponsors. To be implemented in 1994, these initiatives include enhancing training materials and formalizing ways to help project sponsors share tips and information of common interest.

In addition, the Corporation began developing a risk assessment instrument that will make it possible to assess the relative risk and needs of each project in the social housing portfolio — allowing CMHC to concentrate resources where they are most needed. CMHC also presented proposed standardized expense categories to the provinces for their comments.

état des logements (PAREL) à la disposition d'un nombre accru d'agents autochtones dans les réserves, la SCHL a amélioré l'application du programme et augmenté les capacités d'inspection. La Société a mis à jour sa formation sur l'inspection des habitations et elle a donné deux cours-pilotes à des agents d'administration du PAREL dans les réserves, en Ontario et en Alberta.

Forte de son expérience fructueuse en 1992, la SCHL a organisé sept autres ateliers de formation dans diverses régions du pays afin de faire connaître à la presque totalité des parrains d'ensembles de logements pour Autochtones en milieu urbain le *Guide de gestion des ensembles d'habitation - autochtones en milieu urbain*. La Société s'engage à continuer d'aider et de conseiller les groupes parrains. Au tout début de 1994, elle offrira une série d'ateliers portant sur la gestion immobilière et les conseils à donner aux clients.

À la fin de 1993, la SCHL a organisé des ateliers de formation à l'intention des administrateurs du Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones. Ces ateliers constituent une excellente occasion pour les administrateurs de la SCHL d'échanger des idées avec le personnel administratif des agents autochtones.

Appui aux associations de locataires

En 1993, la SCHL a mis à jour et distribué un répertoire des groupes de résidents des logements publics. Ce répertoire facilite la création de réseaux d'associations de locataires et permet à ces derniers d'échanger leurs nombreuses expériences et compétences. La SCHL a également produit et distribué une vidéo et une brochure intitulées *Des collectivités qui ont du cœur* afin de montrer aux locataires comment former des associations pour améliorer leur collectivité.

GESTION DU PORTEFEUILLE

La SCHL s'efforce constamment de gérer le parc canadien de logements sociaux de façon plus efficiente. En 1993, la Société a mis en œuvre plusieurs initiatives axées sur la qualité afin d'améliorer les communications et la coopération entre le personnel de la SCHL et les parrains d'ensembles de logements sociaux et de concevoir des ateliers de formation et des outils pour aider les employés de la SCHL et les parrains dans leur travail. À cet égard, la SCHL offrira de nouveaux cours de formation en 1994 et proposera des moyens d'aider les parrains à échanger des trucs et des informations d'intérêt commun.

Par ailleurs, la SCHL a commencé à élaborer une méthode d'évaluation des risques qui permettra de mesurer le risque relatif et les besoins de chaque ensemble faisant partie du parc de logements sociaux. La SCHL pourra donc ainsi concentrer ses ressources là où le besoin est le plus grand. La Société a également proposé aux provinces des catégories de dépenses uniformisées et elle leur a demandé leur avis à ce sujet.



As well as providing shelter to thousands of Canadian households whose housing needs are not being met by the private market, Canada's stock of social housing is a societal asset worth billions of dollars.

Tout en procurant un logement à des milliers de ménages canadiens qui sont incapables de trouver, sur le marché, une habitation répondant à leurs besoins, le parc canadien de logements sociaux constitue un patrimoine national valant des milliards de dollars.

ENGAGEMENTS RELATIFS AUX PROGRAMMES – 1993

Programmes de subventions	Nombre de logements
Logement public sans but lucratif	1 488
Logement privé sans but lucratif	2 616
Logement coopératif sans but lucratif	614
Supplément au loyer	944
Logement sans but lucratif pour les Autochtones urbains	578
Logement pour les ruraux et les Autochtones	674
Logement sans but lucratif dans les réserves	1 516
Programmes de réparations	
Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)	
Milieu urbain	5 270
Personnes handicapées	2 214
Milieu rural	6 365
Réserves	1 326
Programme de réparations d'urgence	892
Total	24 497

CMHC's Direct Lending initiative will save an estimated \$120 million from social housing subsidy costs over the next four years.

CMHC PORTFOLIO MANAGEMENT ASSISTANCE

Category	No. units under administration	Subsidy (\$ millions)
Social Housing		
Public	205 770	442.2
Rent Supplement	47 151	101.2
Non-profit	162 428	574.8
Low Rental	113 920	18.0
Cooperative	51 232	159.4
On-reserve	14 630	80.7
Urban-Native	10 001	87.8
Rural and Native	24 536	137.1
Rental Residential Rehabilitation Assistance	15 438	0.8
Market Housing		
Federal Cooperative	14 710	38.4
Total	659 816	1 640.4

Direct Lending Brings Substantial Savings

Amendments to the National Housing Act proclaimed in 1993 paved the way for CMHC's Direct Lending initiative, effective August 1. Direct Lending enables CMHC to provide mortgage financing as a break-even lender to non-profit and cooperative projects subsidized under Section 95 of the National Housing Act, as well as to provincially and privately financed public housing projects subsidized under Section 82.

Direct lending replaces the Competitive Financing Renewal Process (CFRP), which by cutting interest rates an average of 100 basis points below market rates reduced the cost of social housing subsidies by \$231 million over the past five years.

Direct lending will produce additional savings of an estimated \$120 million over the next four years by attaining even lower interest rates than with CFRP — these savings will be a major factor in helping CMHC manage social housing expenditures within the \$2 billion cap announced in the April 1993 federal budget.

As at December 31, 1993, 866 mortgages had been renewed or were initiated through direct lending. CMHC anticipates a direct lending portfolio volume of

approximately \$12 billion over five years, including social housing programs financed under federal-provincial partnerships.

During 1993, CMHC worked closely with the Federal Cooperative Stabilization Fund, a Trust organization, to improve mechanisms by which non-profit housing cooperatives financed under the Federal Cooperative Housing Program with index-linked mortgages could be assisted, if they experienced financial difficulty. In 1993, the loan provisions that govern the Stabilization Fund were amended. CMHC agreed to participate in joint workouts under the new arrangements, the first of which was approved in December 1993.

SOCIAL HOUSING ASSET PORTFOLIO

The social housing asset portfolio comprises loans and investments of \$7.1 billion. In 1993 the mortgage portfolio generated \$615.6 million in revenue, compared to \$561.6 million in 1992 and a plan of \$586.9 million.

Économies substantielles réalisées grâce au prêt direct

Les modifications apportées en 1993 à la *Loi nationale sur l'habitation* ont ouvert la voie au Programme de prêt direct de la SCHL, lancé le 1^{er} août. Grâce à ce programme, la SCHL peut consentir des prêts hypothécaires à un taux d'équilibre à des ensembles résidentiels sans but lucratif et à des coopératives qui reçoivent des subventions en vertu de l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*, ainsi qu'à des ensembles de logements publics financés par les gouvernements provinciaux ou par le secteur privé et subventionnés en vertu de l'article 82.

Le Programme de prêt direct remplace le mode de renouvellement hypothécaire par appel d'offres (RHAO), lequel a permis d'abaisser les taux d'intérêt de un point en moyenne par rapport à ceux du marché et de réduire ainsi de 231 millions de dollars les subventions au logement social versées au cours des cinq dernières années.

Grâce au Programme de prêt direct, les ensembles d'habitation pourront obtenir des taux d'intérêt inférieurs à ceux du RHAO, ce qui donnera lieu à des économies supplémentaires d'environ 120 millions de dollars au cours des quatre prochaines années. Ces économies aideront la SCHL à ne pas dépasser la limite de 2 milliards de dollars assignée aux dépenses de logement social dans le budget fédéral d'avril 1993.

Le 31 décembre 1993, 866 prêts hypothécaires avaient été renouvelés ou consentis grâce au Programme de prêt direct. La SCHL s'attend que le portefeuille des prêts directs atteindra 12 milliards de dollars d'ici cinq ans, programmes de logement social fédéraux-provinciaux-territoriaux compris.

Durant l'année 1993, la SCHL a collaboré étroitement avec le Fonds fédéral de stabilisation des coopératives d'habitation, fonds de fiducie mis sur pied pour venir en aide aux coopératives du Programme fédéral des coopératives d'habitation qui bénéficient d'un prêt hypothécaire indexé et qui éprouvent des difficultés financières. Les dispositions de l'acte de fiducie du Fonds de stabilisation relatives aux prêts hypothécaires ont été modifiées en 1993. Conformément aux nouvelles dispositions, la SCHL a accepté de participer à des sauvetages financiers conjoints, le premier ayant été approuvé en décembre 1993.

ACTIF LIÉ AU LOGEMENT SOCIAL

L'actif lié au logement social est composé de prêts et d'investissements dont la valeur atteint 7,1 milliards de dollars. En 1993, les prêts hypothécaires ont rapporté à la Société 615,6 millions de dollars, comparativement à 561,6 millions en 1992 et aux 586,9 millions prévus pour 1993.

Au cours des quatre prochaines années, le Programme de prêt direct de la SCHL permettra de réduire d'environ 120 millions de dollars le coût de l'aide au logement social.

AIDE RELEVANT DE LA GESTION DU PORTEFEUILLE DE LA SCHL

Catégorie	Nombre de logements	Subventions (en millions de dollars)
Logement social		
Logement public	205 770	442,2
Supplément au loyer	47 151	101,2
Logement sans but lucratif	162 428	574,8
Logement locatif économique	113 920	18,0
Logement coopératif	51 232	159,4
Logement dans les réserves	14 630	80,7
Logement pour les Autochtones urbains	10 001	87,8
Logement pour les ruraux et les Autochtones	24 536	137,1
Aide à la remise en état des logements locatifs	15 438	2,8
Logement du marché		
Coopératives d'habitation fédérales	14 710	38,4
Total	659 816	1 640,4

Since 1946, CMHC has worked closely with the building industry, financial institutions, investors, other levels of government and non-profit groups to find new ways to build better, more efficient and affordable housing, and to make information about housing widely available.

To achieve these goals,
in 1993 CMHC
focused on three key
objectives:

- helping communities
address economic restructuring, planning and
development issues
- improving environmental
quality in communities
- helping housing markets
adapt to changing
technologies, needs and
international conditions
to benefit consumers and
Canada's economy.

Promoting Good Living Environments



Housing is a key component of Canada's economy, directly and indirectly employing thousands of Canadians, attracting investment, and supporting entire industries and countless businesses from coast to coast. But the effects of housing go deeper than economic impacts — our overall well-being as individuals and communities is critically influenced by the quality of our housing.

Promouvoir un cadre de vie de qualité



L'habitation, rouage essentiel de l'économie canadienne, fournit un emploi direct ou indirect à des milliers de Canadiens, attire des investissements et fait tourner plusieurs secteurs d'activité et d'innombrables entreprises d'un océan à l'autre. Les retombées dépassent toutefois le simple aspect économique : la qualité de notre habitat exerce une influence cruciale sur notre bien-être individuel et collectif.

Depuis 1946, la SCHL collabore étroitement avec l'industrie de la construction, les institutions financières, les investisseurs, les autres paliers de gouvernement et les groupes sans but lucratif pour trouver de nouveaux moyens de construire des logements de meilleure qualité, mieux adaptés aux besoins et plus abordables, et de diffuser largement l'information touchant l'habitation.

Pour atteindre ce but, la SCHL s'est fixé trois principaux objectifs en 1993 :

- aider les collectivités à faire face aux problèmes touchant la restructuration économique, la planification et le développement
- améliorer la qualité de l'environnement
- aider les marchés de l'habitation à s'adapter à l'évolution des techniques, des besoins et de la situation internationale au profit des consommateurs et de l'économie canadienne.

OPENING THE DOOR TO INNOVATION— CMHC'S HOUSING RESEARCH AND DEVELOPMENT

CMHC's research, demonstration and information transfer activities improve housing and living conditions, make the housing marketplace more efficient and competitive, and address the housing needs of special groups such as seniors, aboriginals and persons with disabilities. CMHC research helps to develop national awareness of housing issues and to lever the efforts of others within the housing sector. This approach recognizes that research, analysis and information transfer is key to influencing change. The results of all these efforts are better housing information, better building practices and higher quality homes.

NATIONAL HOUSING RESEARCH COMMITTEE

As founder of the National Housing Research Committee, CMHC plays a lead role in coordinating housing research in Canada. The Committee — with representation from CMHC, provincial and territorial governments, builders and developers, consumers' groups and academics — produced

two major reports in 1993 — *Communities of Diversity: Regional Differences in Canada's Housing* and *The State of Canada's Housing*. The Committee's newsletter is published twice a year and is distributed across Canada to keep members informed on housing research. Through small group discussions in May, Committee members identified a number of future research projects that will help ensure that Canadian housing continues to be of the highest quality.

Healthy Housing

To encourage the development of housing that is healthy for occupants and for the global environment, CMHC was involved in a number of activities in 1993.

CMHC's walk-through Healthy Housing exhibit and a new series of publications demonstrate affordable, practical ways of improving the indoor environment, and reducing the impact a house has on the natural environment. An estimated 5 700 people visited the exhibit at the six locations it visited in 1993. Over the next two years, many more Canadians will have the opportunity to tour this innovative display at housing events, such as home shows, across the country.

CMHC also helped one of the two winning teams in the 1992 Healthy Housing Design Competition build their

design. About 700 people — including consumers, builders, architects, planners, government officials and delegates at the Innovative Housing '93 Conference in Vancouver — visited the Vancouver design. This house, built on the back of an existing lot, features exceptional indoor air quality and efficient use of energy and other resources.

Open House Demonstrates Barrier- Free Living

CMHC's Open House exhibit efficiently meets the needs of people with mobility, sight or hearing limitations and sensitivities to indoor air. During its two-year tour, the exhibit was visited by more than 146 000 Canadians. Response was overwhelmingly positive: nearly every visitor said the display had increased their awareness of barrier-free design. In 1994, portions of the Open House will be installed as a permanent display at Toronto's Access Place.

Case Studies Demonstrate Effective Housing Initiatives

CMHC helped evaluate the Metro Toronto Housing Authority's Safe Neighbourhood Initiative, and presented it as a case study at a conference sponsored by the Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) in

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT : OUVRIR LA VOIE À L'INNOVATION

Les activités de la SCHL dans le domaine de la recherche, de la démonstration et de l'information permettent d'améliorer les conditions de logement et de vie, de rendre le marché de l'habitation plus efficient et plus compétitif et de répondre aux besoins des groupes spéciaux comme les aînés, les Autochtones et les personnes handicapées. Les recherches entreprises par la SCHL contribuent à sensibiliser les Canadiens aux questions relatives au logement et à rendre plus fructueux les efforts des autres intervenants du secteur de l'habitation. Par une telle approche, on reconnaît que la recherche, l'analyse et l'information exercent une influence primordiale sur le changement. Tous ces efforts combinés ont pour résultat de meilleurs enseignements touchant l'habitation, de meilleures techniques de construction et des logements de meilleure qualité.

COMITÉ NATIONAL DE RECHERCHE SUR LE LOGEMENT

La SCHL a créé le Comité national de recherche sur le logement et, à ce titre, elle joue un rôle prépondérant dans la coordination des activités de recherche à l'échelle nationale. Le comité, qui est composé de représentants de la SCHL, des gouvernements provinciaux et territoriaux, des constructeurs, des promoteurs et des groupes de consommateurs ainsi que de professeurs d'université, a produit deux rapports importants en 1993 : *La diversité dans les collectivités : les particularités régionales du logement au Canada* et *Situation du logement au Canada*. Deux fois par année, le comité publie un bulletin qui est distribué partout au pays et qui tient les membres au courant des recherches effectuées dans le domaine de l'habitation. En mai, au cours de discussions en sous-groupes, les membres du comité ont décidé d'entreprendre un certain nombre de projets de recherche afin que les Canadiens puissent continuer à obtenir des logements de qualité supérieure.

Habitations saines

La SCHL a participé à un certain nombre d'activités en 1993 afin d'encourager la con-

ception d'habitations à la fois saines pour leurs occupants et pour l'environnement.

Le bloc d'exposition de la Maison saine et une série de nouvelles publications proposent des façons abordables et pratiques d'améliorer le cadre de vie intérieur et de respecter l'environnement. Environ 5 700 personnes ont visité l'exposition, qui a été présentée dans six villes du Canada en 1993. Au cours des deux prochaines années, de nombreux autres Canadiens pourront découvrir cette exposition innovante à l'occasion de salons de l'habitation ou d'autres activités ayant trait au logement organisées partout au pays.

La SCHL a également aidé une des deux équipes gagnantes du Concours de modèles de maisons saines de 1992 à construire son modèle de maison. Quelque 700 personnes — consommateurs, constructeurs, architectes, urbanistes, hauts fonctionnaires et délégués à la conférence «L'habitation à la fine pointe 1993», qui a eu lieu à Vancouver — ont visité la maison conçue par l'équipe de Vancouver. Construite sur la partie arrière d'un terrain déjà bâti, cette maison se caractérise par la qualité exceptionnelle de l'air intérieur et l'utilisation efficiente de l'énergie et des autres ressources.

Maison témoin : modèle d'aménagement sans obstacles

La Maison témoin de la SCHL a été conçue pour répondre efficacement aux besoins des personnes ayant une déficience motrice, visuelle ou auditive et des personnes hypersensibles aux polluants environnementaux. Pendant sa tournée, qui a duré deux ans, plus de 146 000 Canadiens ont visité la Maison témoin. Les réactions ont été extrêmement positives : presque tous les visiteurs ont dit mieux comprendre le concept d'aménagement sans obstacles grâce à cette exposition. En 1994, on installera en permanence des éléments de la Maison témoin au Carrefour de l'accès, à Toronto.

Études de cas sur des mesures efficaces en matière d'habitation

En 1993, la SCHL a contribué à l'évaluation du programme *Safe Neighbourhood Initiative*, mis en œuvre par la Commission de logement de la communauté urbaine de Toronto, et a présenté une étude de cas sur le sujet lors de la conférence de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) qui s'est tenue en



In June, CMHC and Natural Resources Canada co-hosted the Innovative Housing '93 Conference in Vancouver. This was the largest ever international forum on environmentally responsible, energy-efficient housing and community development. Almost 700 delegates from 25 countries attended.

En juin, la SCHL et le ministère des Ressources naturelles du Canada ont parrainé la conférence intitulée «L'habitation à la fine pointe 1993», le plus grand rassemblement de spécialistes en matière d'aménagement d'habitations et de collectivités éconergiques et respectueuses de l'environnement. Près de 700 délégués venant de 25 pays se sont réunis à Vancouver pour assister à cette conférence.

Ireland in October. At the same conference, CMHC presented a case study of integrated housing, economic and social policies in the City of Montreal.

Quality of Life Model Successfully Tested

The Community-Oriented Model of the Lived Environment (COMLE) was successfully tested by the municipalities of Quebec City, Toronto and Fort McMurray (Alberta). The model gives municipalities a tool for assessing the quality of life in their communities from an economic, environmental, social and cultural perspective. The three municipalities recommended the model as a valuable aid for strategic planning, preparing official plans, allocating resources and providing information to clients. By pulling together a comprehensive picture of municipal housing conditions, public transit, air quality, waste generation, income and employment, health conditions and other factors, the model offers a sound basis for improving the living conditions of Canadians.

Northern and Remote Technology in Housing (NoRTH) Committee

CMHC is committed to improving the performance of housing in demanding environments such as

Canada's Arctic. In 1993, CMHC helped fulfill its research and information transfer role through organizations such as the NoRTH Committee, comprising members representing home builders and housing corporations from Yukon, Northwest Territories and Alaska.

Through regular sharing of information, the Committee is making important gains in construction technology and cost-effectiveness, and in structural performance. For example, the space frame — which allows construction on unstable soils — was pioneered in the early days of the Committee and is now the solution of choice in many northern areas. Innovative construction technologies and techniques developed for conditions in Canada's North are candidates for export to countries facing similar demanding environments.

Solutions for High-Rise Design

Multi-unit apartment buildings provide 17 percent of housing in Canada. They are particularly important for the elderly, single-parent families, small households and people with disabilities. CMHC has long been a leader in research to resolve high-rise construction problems and in 1993 conducted studies to establish the nature and scope of current and emerging technical problems. High-rise

octobre, en Irlande. À la même conférence, la SCHL a également présenté une étude de cas visant à expliquer l'approche intégrée adoptée par la ville de Montréal en matière de politique du logement, de politique économique et de politique sociale.

Mise à l'essai d'un modèle d'évaluation de la qualité de la vie

Les municipalités de Québec, Toronto et Fort McMurray (Alberta) ont fait l'essai du Modèle d'orientation communautaire de l'environnement habité (MOCEH). Ce modèle permet d'évaluer la qualité de la vie dans les collectivités du point de vue économique, environnemental, social et culturel. Les trois municipalités recommandent l'utilisation du MOCEH et affirment qu'il s'agit d'un outil valable pour la planification stratégique, la préparation des plans officiels, l'affectation des ressources et la diffusion de renseignements aux clients. Comme le MOCEH dresse un bilan détaillé des conditions de logement, des transports en commun, de la qualité de l'air, de la production des déchets, des revenus, de la situation de l'emploi, de l'état de santé des habitants et d'autres facteurs, il fournit aux municipalités une base solide sur laquelle elles peuvent s'appuyer pour améliorer les conditions de vie des Canadiens.

Comité de la technologie de l'habitation en régions nordiques ou éloignées (Comité du Nord)

La SCHL s'efforce d'améliorer la performance des habitations dans les régions difficiles comme l'Arctique canadien. En 1993, elle a tenté de remplir son mandat en matière de recherche et d'information par l'entremise de groupes comme le Comité du Nord, formé de représentants des constructeurs d'habitations et des sociétés d'habitation du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et de l'Alaska.

Grâce à des échanges réguliers de renseignements, le Comité a réalisé d'importants progrès en ce qui a trait à la technologie de la construction, au comportement de l'ossature et au rapport coût-efficacité. Par exemple, la structure tridimensionnelle, qui permet la construction sur des sols instables, a été mise au point dès les débuts du Comité et elle est maintenant utilisée dans de nombreuses régions. Les techniques de construction novatrices adaptées aux conditions géographiques du Nord canadien sont susceptibles d'être exportées dans d'autres pays aux prises avec un environnement aussi exigeant.

Nous devons rendre compte au gouvernement du Canada et au financement des fonds contre notre gestion et exécuter notre mandat en tant que preuve d'honnêteté et de compétence.

Conception des tours d'habitation

Au Canada, les immeubles résidentiels fournissent 17 p. 100 des logements. Ils servent surtout à loger les aînés, les familles monoparentales, les ménages de petite taille et les personnes handicapées. Depuis longtemps, la SCHL est à l'avant-garde sur le plan des recherches visant à résoudre les problèmes relatifs à la construction des tours d'habitation. En 1993, elle a entrepris des études dans le but de déterminer la nature et l'importance des problèmes techniques actuels et potentiels. Au Canada, les immeubles de grande hauteur accusent un retard par rapport aux

buildings have lagged behind other forms of construction in Canada in adopting improvements in energy conservation, ventilation and air quality, and exterior construction.

To improve the quality of this important type of housing, CMHC worked with other government agencies and the private sector to encourage architects, designers and engineers to adopt technologies and techniques that will improve the quality and durability of high-rise buildings.

In 1994, CMHC — in partnership with Natural Resources Canada — will challenge Canadian designers and builders to produce high-rise buildings that are durable, healthy to the occupant and accessible to people with disabilities.

Building Inspector Training and Certification Forum

Consumer surveys show that many Canadians delay much-needed home maintenance and renovation because they fear contractors will not do the job properly. To alleviate this anxiety, CMHC is encouraging the development of a private home inspection industry that will advise consumers on needed repairs and evaluate the quality of renovation work.

CMHC organized a forum in 1993 that brought together more than 40 representatives from inspectors' associations,

provincial governments, home warranty programs, and groups representing builders, renovators, and other housing stakeholders. Participants strongly endorsed CMHC's efforts to help create a self-regulating certification program that will increase understanding of the value of home inspections, and allow Canadians to have more confidence in making repairs that offer greater comfort or extend the lives of their homes.

Affordability and Choice Today (ACT) Encourages Regulatory Reform

ACT encourages innovative regulatory changes that will lead to the development of more affordable housing. The program is funded by CMHC and managed collaboratively with the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing and Renewal Association. Winning applications have come from across Canada and incorporate a number of promising regulatory innovations, including development of a single permit application system to replace separate application forms for building permits, and for plumbing, gas and heating services; changes to zoning by-laws to facilitate infill housing; and changes to facilitate regeneration of inner cities through renovation, conversion and infill. In 1993,

two rounds of the program resulted in 16 projects being selected for funding.

Many ACT projects have now produced results; hence the focus of the program is shifting to transferring this information through project fact sheets and case studies publicized and distributed through the networks and conferences of CMHC and its ACT partners, as well as through trade journals.

Encouraging Excellence and Innovation

Every two years, CMHC's National Housing Awards competition identifies innovative approaches to meeting specific housing needs. In 1993, the Corporation prepared for the 1994 competition, which will recognize excellence in housing for aboriginal people. Awards in previous years identified innovations in housing for seniors, young families and people with disabilities.

The CMHC Scholarship program helped develop housing and community planning expertise through 27 new awards in 1993 to students working toward masters degrees on housing-related topics. As well, 15 scholarships awarded in previous years were renewed.

CMHC's External Research program supports independent researchers who are working to increase our understanding of housing

autres formes de construction en ce qui concerne l'adoption de mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique, la ventilation, la qualité de l'air et l'enveloppe du bâtiment.

Afin d'accroître la qualité de cette importante catégorie de logements, la SCHL s'est associée à d'autres organismes gouvernementaux et au secteur privé pour inciter les architectes, les concepteurs et les ingénieurs à adopter des techniques visant à améliorer la qualité et la durabilité des tours d'habitation.

En 1994, la SCHL et le ministère des Ressources naturelles du Canada mettront les concepteurs et les constructeurs canadiens au défi de construire des tours d'habitation durables, saines pour les occupants et accessibles aux personnes handicapées.

Forum sur la formation et l'accréditation des inspecteurs en bâtiment

Selon des enquêtes menées auprès des consommateurs, de nombreux Canadiens retardent des travaux d'entretien et de rénovation nécessaires parce qu'ils craignent que les entrepreneurs fassent mal le travail. Pour atténuer ces craintes, la SCHL encourage la création d'entreprises spécialisées dans l'inspection des bâtiments résidentiels, qui conseilleraient les consommateurs à propos des réparations nécessaires et contrôleraient la qualité des travaux de rénovation.

En 1993, la SCHL a organisé un forum national auquel ont participé plus de 40 délégués d'associations d'inspecteurs, de gouvernements provinciaux, de responsables des programmes de garantie-habitation et de groupes représentant les constructeurs, les entrepreneurs de rénovation et les autres intervenants du secteur de l'habitation. Les participants ont appuyé vigoureusement les efforts que fait la SCHL en vue de la création d'un programme d'accréditation relevant des associations professionnelles, qui permettrait aux Canadiens de mieux saisir l'importance de l'inspection des bâtiments résidentiels et qui leur redonnerait confiance pour entreprendre des travaux de réparation visant à accroître leur confort ou à prolonger la vie de leur maison.

Programme Abordabilité et choix toujours (ACT)

Le programme Abordabilité et choix toujours (ACT) encourage les réformes réglementaires novatrices qui facilitent la production de logements abordables. Il est financé par la SCHL et administré en collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Les propositions retenues proviennent de toutes les régions du Canada et comportent des innovations prometteuses sur le plan de la réforme réglementaire, notamment la délivrance d'un seul permis pour remplacer les permis relatifs à la construction, à la plomberie, au gaz et au chauffage, et la modification des règlements de zonage pour faciliter la construction intercalaire et la revitalisation des quartiers centraux des villes grâce à la rénovation, à la transformation et à la construction intercalaire. En 1993, deux concours ont eu lieu, et 16 propositions ont été retenues.

Bon nombre de projets de recherche financés dans le cadre du programme ACT ont déjà donné des résultats. Dorénavant, on mettra l'accent sur la diffusion de l'information. Des feuillets documentaires et des études de cas seront publiés et distribués par l'entremise des réseaux établis par la SCHL et ses partenaires, des conférences organisées par ces derniers ou des revues spécialisées.

Prix, subventions et bourses d'études : encourager l'excellence et l'innovation

Tous les deux ans, la SCHL décerne des prix d'excellence en habitation à des personnes ou à des équipes ayant proposé des façons novatrices de répondre à des besoins précis en matière d'habitation. En 1993, la Société a préparé le concours de 1994, qui soulignera l'excellence dans le secteur du logement pour les Autochtones. Les concours antérieurs ont permis de faire connaître des innovations pouvant s'appliquer aux habitations destinées aux aînés, aux jeunes familles et aux personnes handicapées.

Dans le cadre du Programme de bourses d'études de la SCHL, qui soutient le développement de compétences en habitation et en urbanisme, 27 nouvelles bourses ont été offertes, en 1993, à des étudiants qui poursuivent des

Established in October 1993, CMHC's 1-800 toll-free telephone line received more than 1 000 requests for housing information in its first three months.

issues or seeking new solutions to housing-related problems. Nineteen applicants were selected for grants to study inner city revitalization, housing for immigrants and the elderly, environmentally sustainable and affordable housing and communities, housing demand and prices, and technical and design issues.

The 1993 CMHC Housing Technology Incentives program awarded 14 grants to individuals and firms to help them test and develop innovative housing ideas, products or methods that have the potential for improving the efficiency, affordability or quality of Canadian housing. These included improved wall and structural system components, and devices that could make housing more accessible to persons with disabilities.

The 25 Job Site Innovator Awards identified the best ideas submitted by Canada's tradespeople on how to get a job done easier, faster, more safely or for less cost. The National Award winner was a framing technique that simplifies the placement of a roof truss on a gable end wall.

CMHC'S HOUSING INFORMATION—GETTING THE WORD OUT

To ensure that information about products, programs

and housing research reaches consumers, builders and other key groups in the housing industry, CMHC produces a broad range of communications, including publications, videos, reports and highlights from its Research and Development program. CMHC also transfers information to its stakeholders by sponsoring and participating in exhibits, workshops and conferences.

Defining Information Needs Through Improved Marketing

How can CMHC best meet the needs of the housing industry and consumers? How can it better develop appropriate programs and information in response to these needs? To answer these questions, the Corporation increased its marketing efforts, examining the characteristics and attitudes of the markets it serves. A major market study was conducted to help guide the types of communications products CMHC produces now and in the future, and how it will promote these products.

Housing Information Requests Continue to Increase

One of the best sources of housing information in Canada — and in the world — is CMHC's Canadian Housing Information Centre (CHIC). Located at the CMHC National Office in

CMHC is responsible. We have a duty to the Government and Parliament to be responsible for the assets entrusted to our care and for carrying out our mandate with creativity, honesty and integrity.

études de maîtrise dans un domaine relié à l'habitation. En outre, 15 bourses accordées au cours d'années antérieures ont été renouvelées.

Le Programme de subventions de recherche de la SCHL sert à financer les recherches effectuées par des personnes de l'extérieur dans le but de mieux comprendre les questions touchant l'habitation ou de trouver des solutions aux problèmes liés au logement. Dix-neuf candidats ont reçu une subvention pour mener des recherches sur les sujets suivants : la revitalisation des quartiers centraux des villes, les logements destinés aux immigrants et aux aînés, les logements abordables, les habitations et les collectivités écologiques, la demande et le prix des logements, les problèmes techniques et la conception des habitations.

En 1993, dans le cadre de son Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel, la SCHL a accordé 14 subventions à des particuliers et à des entreprises afin de les aider à élaborer et à mettre à l'essai des idées, des méthodes ou des produits susceptibles d'améliorer le rapport coût-efficacité, l'abordabilité ou la qualité des logements au Canada. Les propositions soumises se rapportaient entre autres à des composants muraux et structuraux ainsi qu'à des dispositifs visant à rendre les logements plus accessibles aux personnes handicapées.

En 1993, 25 prix d'innovation sur les chantiers ont été accordés à des gens de métier ayant découvert des façons de faire un travail donné plus facilement, plus rapidement, de manière plus sécuritaire et à moindre coût. Le lauréat national a proposé une technique d'assemblage qui simplifie la mise en place de la ferme de toit vis-à-vis du mur pignon.

INFORMATIONS TOUCHANT L'HABITATION : TRANSMETTRE EFFICACEMENT LE MESSAGE

Pour s'assurer que les consommateurs, les constructeurs et d'autres groupes importants du secteur de l'habitation aient accès aux renseignements sur les produits, les programmes et les recherches dans le domaine de l'habitation, la SCHL produit divers documents : publications, bandes vidéos, rapports de recherche et feuillets documentaires de la série «Le Point en recherche et développement». De plus, la SCHL transmet des informations à ses principaux groupes-cibles lors des expositions, des ateliers et des conférences qu'elle parraine ou auxquels elle participe.

Détermination des besoins en matière d'information

Comment la SCHL peut-elle satisfaire le mieux possible les besoins du secteur de l'habitation et des consommateurs? Comment peut-elle mieux adapter ses programmes et ses documents d'information en fonction de ces besoins? Pour répondre à de telles questions, la Société a augmenté ses activités de commercialisation et examiné l'attitude des consommateurs et les caractéristiques des marchés qu'elle dessert. Elle a effectué une importante étude de marché dans le but de déterminer quel genre de produits de communication elle doit privilégier



Pour s'assurer qu'elle demeure une importante source de renseignements fiables et impartiaux, la Société consulte régulièrement les utilisateurs sur leurs besoins en matière d'information.

To ensure CMHC continues to be a major source of reliable, unbiased housing information, the Corporation consults regularly with users on their changing information needs.

Au cours des trois mois suivant la mise en place du service 800, en octobre 1993, la SCHL a reçu plus de 1 000 demandes de renseignements touchant l'habitation.

Ottawa, the Centre has a collection of approximately 75 000 publications on housing, building and community development; 100 000 slides, photographs and videos; and over 1 500 subscriptions to scientific and technical journals.

Demand for CHIC's services grew by 5.7 percent in 1993, to more than 147 000 requests. By the end of 1994, the Centre's on-line computerized catalogue will be accessible to all CMHC field offices and, through a dial-in system, to the general public. The Centre is also developing a computerized catalogue of CMHC publications.

International Relations

CMHC acts, on behalf of the federal government, as a focal point for international matters relating to housing and urban development. This includes activities aimed at information exchange, technology transfer, and raising the international profile of Canada's housing sector. While CMHC has traditionally provided support for the trade activities of other agencies, it has recently taken on a more proactive role. Supporting an internationally active housing industry serves to strengthen the domestic industry. This in turn results in a more efficient and effective housing sector, benefiting all Canadians.

Promoting Canada in the Republic of Korea

In an effort to boost international awareness of Canadian leadership in housing, CMHC presented a technical housing seminar as well as a high-tech interactive display of an innovative environmentally-friendly house. CMHC also met with key leaders of the Korean building, housing and banking communities to discuss the Canadian housing system, and assess its potential applications in Korea. These initiatives generated considerable interest in Canadian systems, products and technologies as demonstrated by the numerous requests made to the Canadian Embassy in Seoul for both additional information and further meetings with CMHC officials.

Contributions to the United Nations and the OECD

CMHC is playing a key role in preparations for Habitat II, a UN-sponsored World Conference on adequate shelter for all and sustainable human settlements. The conference will be held in Turkey in 1996 — the 20th anniversary of the original Habitat Conference hosted by Canada in 1976.

CMHC prepared Canada's national report on the Global Strategy for Shelter to the Year 2000. The report was presented to the 14th Session

of the United Nations Commission on Human Settlements in Nairobi, Kenya, in April 1993.

CMHC was also a major participant in a project on housing and social integration sponsored by the Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) Group on Urban Affairs, and contributed an overview of Canada's initiatives to the Group's project on urban travel and sustainable development.

Bilateral Agreements Pursued

To encourage the exchange of housing information and technical expertise, CMHC — on behalf of Canada — signed a Memorandum of Understanding with Mexico, pursued discussions with Australia, and began re-activating the existing agreement with the United States. As well, CMHC co-chaired the 11th Session of the Canada-Japan Housing Committee held in Tokyo. In this session, Canada pursued housing-related trade objectives and exchanged information on a variety of housing matters, including innovative mortgage instruments, sustainable urban development, and the concepts of Healthy Housing and Barrier-Free Housing.

maintenant et dans l'avenir et comment elle va en faire la promotion.

Hausse persistante des demandes de renseignements touchant l'habitation

Le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) constitue une des meilleures sources de renseignements sur l'habitation au Canada et dans le monde entier. Situé au Bureau national de la SCHL, à Ottawa, le Centre possède une collection d'environ 75 000 publications portant sur l'habitation, la construction, et l'aménagement des collectivités ainsi que 100 000 diapositives, photographies et bandes vidéos. Il est abonné à plus de 1 500 périodiques scientifiques et techniques.

En 1993, le Centre a reçu plus de 147 000 demandes de services, soit 5,7 p. 100 de plus que l'an dernier. À la fin de 1994, tous les bureaux extérieurs de la SCHL auront accès en direct au catalogue informatisé du Centre, et le public en général pourra le consulter au moyen du réseau commuté. Le Centre est également en train de préparer un catalogue informatisé des publications de la SCHL.

Relations internationales

Sur le plan international, la SCHL joue le rôle de centre de liaison du gouvernement fédéral pour les questions touchant l'habitation et l'aménagement urbain. À ce titre, elle effectue des échanges de renseignements, des transferts de technologie et s'efforce d'améliorer l'image du secteur canadien de l'habitation sur la scène internationale. Bien que la SCHL ait toujours soutenu les activités commerciales d'autres organismes, elle a récemment choisi de prendre les devants. En favorisant une participation active du secteur de l'habitation au commerce international, la SCHL contribue à raffermir l'industrie canadienne, ce qui, en retour, rend le secteur de l'habitation plus efficient, pour le bénéfice de tous les Canadiens.

Promotion du Canada en République de Corée

Dans le but de mieux faire connaître à l'étranger les techniques avant-gardistes utilisées au Canada dans le domaine de l'habitation, la SCHL a offert un atelier et présenté une exposition interactive sophistiquée ayant pour objet une maison écologique. Les représentants de la SCHL ont également rencontré les

principaux chefs de file coréens dans le domaine de la construction, du logement et des services bancaires afin de discuter de l'habitation au Canada et d'examiner la possibilité de transposer en Corée ce qui se fait au pays. Ces activités ont suscité un vif intérêt à l'égard des techniques, des systèmes et des produits canadiens, comme le démontrent les nombreuses demandes faites auprès de l'Ambassade du Canada à Séoul dans le but d'obtenir des renseignements supplémentaires ou de rencontrer les représentants de la SCHL.

Participation aux travaux des Nations Unies et de l'OCDE

La SCHL joue un rôle prépondérant dans l'organisation de la Conférence internationale Habitat II, parrainée par l'Organisation des Nations Unies, qui se penchera sur la nécessité de fournir à tous un logement convenable et de créer des établissements humains écologiques. La conférence aura lieu en 1996, en Turquie, soit 20 ans après la première conférence Habitat, qui s'est tenue au Canada, en 1976.

La SCHL a préparé le rapport présenté par le Canada dans le cadre de la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000. Ce rapport a été déposé lors de la 14^e session de la Commission des établissements humains, tenue en avril 1993, à Nairobi, au Kenya.

La SCHL a également apporté une contribution importante aux travaux du Groupe chargé du projet sur le logement, l'intégration sociale et la qualité du cadre de vie dans les villes et elle a préparé un aperçu des initiatives canadiennes pour le Groupe chargé du projet sur les déplacements urbains et le développement durable, qui relèvent tous les deux du Groupe des affaires urbaines de l'OCDE.

Accords bilatéraux

Afin de faciliter l'échange de renseignements et de compétences techniques dans le domaine de l'habitation, la SCHL a signé, au nom du Canada, un protocole d'entente avec le Mexique, poursuivi des discussions avec l'Australie et commencé à réactiver l'accord actuellement en vigueur avec les États-Unis. De plus, la SCHL a coprésidé la 11^e réunion du Comité canado-japonais sur l'habitation, qui a eu lieu à Tokyo. Au cours de cette réunion, le Canada a mis l'accent sur le commerce dans le secteur de l'habitation et échangé des renseignements sur diverses questions touchant



By promoting sustainable communities and integrating environmental considerations with economic decision making, CMHC helps Canada's housing sector address increasing concerns about the effects of human activities on the natural environment.

En favorisant le développement durable des collectivités et en tenant compte de considérations environnementales dans la prise de décisions d'ordre économique, la SCHL aide le secteur canadien de l'habitation à calmer les inquiétudes croissantes au sujet des répercussions de l'activité humaine sur le milieu naturel.

On September 11, 1993, CMHC's annual Community Day drew more than 8 600 people from throughout the National Capital Region to CMHC's National Office for seminars, a yard sale, housing exhibits and other activities. Attendance was up 5 600 over 1992, partly due to increased media coverage.

Workshops and Conferences On Housing Issues

CMHC organized an extremely successful workshop, Housing Opportunities in Central and Eastern Europe, which provided a forum for Canadian firms to discuss relevant issues and strategies. CMHC also participated in two successful conferences — Metropolis in Montreal and International Union of Local Authorities (IULA) in Toronto — that pursued the theme of sustainable urban development set out at the 1992 Earth Summit in Rio de Janeiro.

SERVICES TO OTHERS

CMHC provided inspection services to provincial home warranty programs, the Canadian Construction Materials Centre, and Indian and Northern Affairs Canada. Under an agreement with Treasury Board of Canada, the Corporation also offered appraisal services to various federal departments. All appraisal and inspection services are conducted on a full cost-recovery basis.

MUNICIPAL INFRASTRUCTURE AND LAND ASSEMBLY

The housing support asset portfolio — consisting of

mortgage loans and investments from former programs such as Municipal Infrastructure and Land Assembly — is valued at \$948.8 million. In 1993 the mortgage portfolio generated \$87.7 million in revenue, compared to \$85.1 million generated in 1992 and a plan of \$84.6 million.

LAND MANAGEMENT — INCREASING CANADA'S HOUSING SUPPLY

CMHC makes more housing available to Canadians, at reasonable cost, by developing government lands no longer required for their original purpose. Some of these lands are owned by CMHC itself; some are owned in partnership with provinces; and some are being developed by CMHC for the federal government.

Redevelopment of Corporate Real Estate Projects

In three projects — two in the Vancouver area and one in Montreal — CMHC plans to provide "aging-in-place" housing for its existing tenants on a portion of the lands, and to offer the balance for redevelopment as condominiums, rental and social housing. In the Vancouver area Kitsilano Project, four buildings for existing tenants are occupied or under construction,

l'habitation, notamment les instruments financiers novateurs en matière de crédit hypothécaire, l'aménagement urbain écologique ainsi que le concept de la maison saine et de la maison sans obstacles.

Ateliers et conférences sur l'habitation

La SCHL a organisé un atelier sur les débouchés en Europe centrale et orientale pour le secteur de l'habitation, qui a remporté un vif succès. Au cours de l'atelier, les entrepreneurs canadiens ont pu discuter de questions et de stratégies pertinentes. La SCHL a également participé au congrès Metropolis, à Montréal, et au congrès de l'*International Union of Local Authorities* (IULA), à Toronto, où il a été question de l'aménagement urbain écologique, thème du Sommet de la Terre, qui s'est tenu à Rio de Janeiro, en 1992.

SERVICES À DES TIERS

La SCHL a fourni des services d'inspection aux programmes provinciaux de garantie-habitation, au Centre canadien de matériaux de construction et au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Conformément à un accord avec le Conseil du Trésor, la Société a également offert des services d'évaluation à divers ministères fédéraux. Le coût de ces évaluations et inspections est récupéré intégralement.

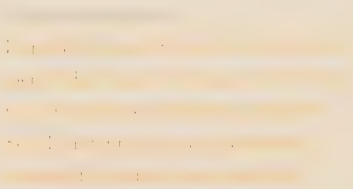
**INFRASTRUCTURE MUNICIPALE ET
REGROUPEMENT DE TERRAINS**

L'actif lié à l'aide au logement se compose de prêts hypothécaires et d'investissements découlant d'anciens programmes, comme le Programme d'infrastructure municipale et le Programme de regroupement de terrains. La valeur de cet actif atteint 948,8 millions de dollars. En 1993, les prêts hypothécaires ont produit un revenu de 87,7 millions de dollars, comparativement à 85,1 millions en 1992 et à 84,6 millions selon les prévisions pour 1993.

**GESTION FONCIÈRE : ACCROÎTRE L'OFFRE
DE LOGEMENTS AU CANADA**

Pour fournir aux Canadiens davantage de logements à un prix raisonnable, la SCHL aménage des terrains appartenant à l'État, mais dont celui-ci n'a plus besoin. La SCHL possède un certain nombre de ces terrains seule ou en association avec les provinces ou territoires, et elle en aménage d'autres pour le compte du gouvernement fédéral.

Le 11 septembre 1993, la SCHL a tenu sa Journée communautaire annuelle. Plus de 8 600 personnes de la région de la Capitale nationale se sont rendues au Bureau national où avaient lieu des ateliers, une vente-débaras, des expositions et d'autres activités se rapportant à l'habitation. Le nombre de participants a augmenté de 5 600 par rapport à 1992, en partie grâce à une meilleure couverture médiatique.



1993 PERFORMANCE (\$ millions)

	REVENUES		GAINS	
	Planned	Actual	Planned	Actual
CMHC Partnership Lands	8.6	7.5	0.4	1.4
CMHC-owned Lands	9.3	10.4	3.5	3.1
CMHC Redevelopment Projects	9.8	1.3	8.9	1.0
Total	27.7	19.2	12.8	5.5

Revenues and gains for CMHC redevelopment projects were lower than projected because the sale of the CMHC Toronto Branch site was cancelled, and closings of two sales in the Kitsilano project were postponed until 1994.

Two CMHC publications were particularly successful in 1993. *The Clean Air Guide*, the first consumer publication of its kind, was very well-received by environmentally-sensitive Canadians. *Investigating, Diagnosing and Treating Your Damp Basement* won a 1993 "Print: Books and Reports" award from the Information Services Institute, which annually identifies excellence in federal government communications.

and five sites have been marketed for redevelopment. The Glenview Project in New Westminster, British Columbia, and the Benny Farm Project in Montreal, Quebec, are in the municipal approvals process.

Fee-For-Service Projects

Through Fee-For-Service projects, CMHC is providing its real estate development expertise to help the federal government make use of under-utilized and surplus lands. These projects are a means of delivering well-planned, integrated communities, with housing to suit a range of income levels and household types. For example, CMHC is managing the 413-unit George Derby Project in Burnaby, British Columbia, where 105 condominium units have been completed, and 86 units of social housing are in the approvals process.

Other Projects

CMHC continues with the development of its National Office Lands. The servicing of Phase I (infrastructure contracts of approximately \$5 million) of the 52-acre Gloucester portion was completed, and 120 single-family lots and a townhouse block were marketed to three home builders and a municipal non-profit housing sponsor. Construction was started on 30 houses in 1993. The

approvals for the lands in the City of Ottawa have been referred to the Ontario Municipal Board for resolution.

To ensure that CMHC's financial and human resources are available for profitable land development, CMHC's involvement in some projects that were not financially viable was terminated. These included the 160-acre land assembly in Brandon, Manitoba, which was taken over by the municipality; and a 124-acre land assembly in Regina, Saskatchewan, sold to a private developer.

Réaménagement de propriétés immobilières appartenant à la Société

Dans le cas de trois ensembles d'habitation (deux dans la région de Vancouver et un à Montréal), la SCHL prévoit d'aménager sur une partie du terrain des logements destinés aux locataires actuels et conçus pour permettre le maintien des aînés à domicile. Le reste du terrain sera offert à des promoteurs pour qu'ils y aménagent des logements en copropriété, des logements locatifs et des logements sociaux. Pour ce qui est de l'ensemble résidentiel de Kitsilano, situé dans la région de Vancouver, quatre immeubles destinés aux locataires actuels sont occupés ou en construction, et cinq emplacements ont été mis en vente à des fins de réaménagement. Dans le cas des projets de réaménagement des ensembles Glenview, à New Westminster (Colombie-Britannique), et Benny Farm, à Montréal (Québec), la SCHL attend l'approbation des autorités municipales.

Projets d'aménagement rémunérés à l'acte

Dans le cadre des projets d'aménagement rémunérés à l'acte, la SCHL met ses compétences en matière d'aménagement immobilier au service du gouvernement fédéral pour lui permettre de tirer profit de terrains sous-utilisés ou excédentaires. Ces projets constituent un moyen de créer des communautés bien planifiées et intégrées offrant des logements qui conviennent à diverses catégories de ménages ayant des revenus différents. Par exemple, la SCHL gère actuellement le projet d'aménagement de l'ensemble George Derby, situé à Burnaby (Colombie-Britannique), qui comprend 413 logements. De ce nombre, 105 logements en copropriété sont terminés, et on attend l'autorisation de construire 86 logements sociaux.

Autres projets

La SCHL poursuit l'aménagement du terrain adjacent au Bureau national. Pour ce qui est de la phase I (contrats relatifs à l'infrastructure d'une valeur approximative de 5 millions de dollars), la viabilisation d'un terrain de 52 acres situé à Gloucester est terminée. La vente de 120 lotissements destinés à des maisons individuelles et d'un bloc de terrains devant servir à la construction de maisons en bande est sur le point d'être conclue avec trois constructeurs d'habitations et une société d'habitation municipale sans but lucratif. En 1993, 30 maisons ont été mises en chantier. Pour ce qui est de l'aménagement de la partie du terrain située à Ottawa, on attend l'autorisation de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Afin que les ressources financières et humaines de la SCHL soient consacrées à des projets d'aménagement lucratifs, la Société a mis fin à sa participation dans certains projets qui n'étaient pas viables financièrement. Par exemple, un terrain de 160 acres, situé à Brandon (Manitoba), a été cédé à la municipalité, et un terrain de 124 acres, situé à Regina (Saskatchewan), a été vendu à un promoteur privé.

RÉSULTATS DE 1993 (en millions de dollars)

	REVENUS		PROFITS	
	prévus	réels	prévus	réels
Terrains appartenant à la SCHL et à ses partenaires	8,6	7,5	0,4	1,4
Terrains appartenant à la SCHL seule	9,3	10,4	3,5	3,1
Projets de réaménagement de la SCHL	9,8	1,3	8,9	1,0
Total	27,7	19,2	12,8	5,5

Les revenus et les profits découlant des projets de réaménagement de la SCHL ont été moins élevés que prévu parce que la vente du terrain de la succursale SCHL de Toronto a été annulée et que la signature de deux actes de vente se rapportant au projet Kitsilano, en Colombie-Britannique, a été reportée en 1994.

En 1993, deux publications de la SCHL ont connu un grand succès. *Le Guide d'assainissement de l'air*, première publication du genre destinée aux consommateurs, a été très bien accueillie par les personnes hypersensibles aux polluants environnementaux. La brochure intitulée *Inspection, diagnostic et traitement d'un sous-sol humide* a remporté le prix de l'Institut des services de l'information, dans la catégorie des imprimés (livres et rapports), prix annuel visant à souligner l'excellence des communications au sein de l'administration fédérale.

CMHC's changing operating environment requires continual adaptation in approaches to work and management, with emphasis on effective human resource management, good communications, quality services and products, use of advanced information technologies, and accountability and environmental responsibility.

In 1993, we focused on four key challenges:

- ensuring cost-effective management
- pursuing quality in management while continuing to adapt to best serve the needs of clients
- pursuing a strong corporate environmental agenda
- promoting employee empowerment, involvement and commitment.

Meeting The Challenges of Managing in The 1990s



A progressive management strategy ensures that CMHC continues to meet Canadians' changing housing needs in a cost-effective, service-oriented and accountable manner.

Relever le défi de la gestion dans les années 1990



Grâce à une stratégie de gestion dynamique, la SCHL adapte sans cesse son action à l'évolution des besoins des Canadiens en matière d'habitation, et ce, de manière efficiente et responsable, tout en veillant à la qualité du service.

Le contexte dans lequel la SCHL fonctionne évolue, et celle-ci doit continuellement adapter ses méthodes de travail et de gestion. Voici les points sur lesquels elle doit insister tout particulièrement : la gestion efficace des ressources humaines, de bonnes communications, des services et des produits de qualité, l'utilisation de techniques de pointe dans le domaine de l'information, la responsabilisation et le respect de l'environnement.

En 1993, la SCHL s'est fixé quatre objectifs principaux :

- assurer une gestion efficace
- soigner la qualité de la gestion tout en continuant de s'adapter afin de mieux répondre aux besoins des clients
- mettre en œuvre un solide programme environnemental
- promouvoir la responsabilisation, l'engagement et le dévouement des employés.

MAXIMIZING QUALITY AND PRODUCTIVITY

CMHC continued to improve and develop resource planning in 1993, using a process that identifies operational trade-offs and realigns resources to meet emerging corporate priorities with limited resources. This year, the Corporation focused on increasing the understanding and involvement of managers at all levels in the planning and resource allocation process. Managers with a clear understanding of this process are better able to manage change, which in turn strengthens accountability for plans and budgets.

Total Quality Management Yields Results

In today's global marketing arena, quality is paramount to success. In 1993, CMHC continued to implement Total Quality Management (TQM) throughout the organization.

The first part of Phase 1 of TQM implementation was achieved: Climate Survey issues were addressed while team members learned the Problem Solving Process and Tools. Senior management began to draft a Quality Vision which, through consultation with all CMHC employees, will capture the essence of CMHC's TQM initiative.

Following the TQM principle of "Plan-Do-Check-Act," a Diagnostic Survey was conducted in the fall to assess the success of this initial phase of TQM implementation and to identify areas for improvement before proceeding to the next phase. Results indicated that interest in and support for TQM are high, and that staff involved in TQM gained new skills they can apply in their daily work.

Centralized Systems Increase Efficiency

By centralizing leasing functions for all offices and locations, CMHC improved service in 1993 and ensured that lease requirements and office standards — for indoor air quality, space needs, security, leasing rates and other factors — are applied consistently.

CMHC's state-of-the-art mortgage administration and loans accounting system (Generalized Subledger System), introduced in 1992, made it possible to provide automated support with little lead time for direct lending, mortgage renewals and new construction accounts.

A national contract for office supplies was fully implemented at all CMHC locations, improving turnaround times for requests, freeing up warehouse space for other requirements by reducing stock levels, and saving an estimated \$160 000 through 1993. Equipment upgrades that

increased in-house publishing (production and printing) capabilities also resulted in savings.

Business Process and Resource Reviews

The re-examination of CMHC National Office functions continued with a review of services, products, organization and methods. Following a similar review of the five regional offices completed last year, in 1993 CMHC completed a review of three key National Office functions: finance, human resources and administration. These operational reviews identify opportunities for improvements to business processes and services, confirm the core functions necessary to meet client needs, and determine the level and structure of resources required to deliver services cost-effectively and efficiently. As well, the reviews have resulted in cost savings that will contribute toward achievement of the Corporation's share of the federal government's planned cuts to operating costs over the next few years, in aid of deficit reduction.

In addition, the Management Information Systems Directorate (MISD) applied TQM principles (including client surveys, focus groups, and benchmarking) to its review of processes and resources. The review reflected

MAXIMISER LA QUALITÉ ET LA PRODUCTIVITÉ

En 1993, la SCHL a continué à améliorer la planification des ressources. Pour ce faire, elle a utilisé une méthode lui permettant de trouver des compromis sur le plan opérationnel et de procéder à des réaffectations pour faire face à de nouvelles priorités avec des ressources limitées. Cette année, la Société s'est efforcée d'aider ses directeurs à mieux comprendre le processus de planification et d'affectation des ressources et à y participer davantage. Les directeurs qui comprennent bien ce processus sont plus aptes à faire face au changement, ce qui accroît la responsabilisation des gestionnaires par rapport aux plans et aux budgets.

Gestion de la qualité totale

Dans le contexte actuel de la mondialisation des marchés, la qualité est la clé du succès. En 1993, la SCHL a poursuivi la mise en œuvre de son programme de gestion de la qualité totale (GQT) dans l'ensemble de l'organisation.

La première étape de la mise en œuvre de la GQT est terminée. Les questions découlant du *Sondage sur le climat organisationnel* ont été abordées, et les membres des groupes d'amélioration de la qualité ont appris à utiliser le processus de résolution de problèmes. La haute direction a commencé à rédiger, en consultation avec tout le personnel, un énoncé de la vision de la qualité, dans lequel elle précisera les éléments essentiels à la GQT à la Société.

En suivant le principe «planifier-exécuter-vérifier-agir», on a procédé, à l'automne, à une évaluation formative de la GQT pour vérifier si la première étape de la mise en œuvre de la GQT était réussie et pour déterminer les points à améliorer avant d'entreprendre la deuxième étape. Selon les résultats du sondage, le personnel est très intéressé par la GQT et appuie vivement cette initiative. De plus, les employés qui font partie des groupes d'amélioration de la qualité ont acquis de nouvelles compétences qu'ils peuvent mettre en pratique dans leurs tâches quotidiennes.

Efficience accrue grâce à la centralisation

En centralisant les fonctions de location de tous les locaux, la SCHL a amélioré ce service et elle a fait en sorte que les exigences en matière de location et les normes relatives aux

bureaux (qualité de l'air intérieur, espace, sécurité, loyer et autres) soient appliquées uniformément.

Un système d'avant-garde pour l'administration et la comptabilité des créances hypothécaires (Système général de grand livre auxiliaire), mis en service en 1992, fournit un soutien informatisé accélérant la gestion des comptes relatifs au prêt direct, au renouvellement des prêts hypothécaires et à la construction de logements.

Tous les bureaux de la SCHL ont désormais recours à un contrat national d'approvisionnement général, ce qui a permis de réduire le délai de livraison des commandes, de diminuer les stocks entreposés et de réaliser des économies d'environ 160 000 \$ en 1993. On a en outre modernisé l'équipement de manière à accroître les capacités de la Société en matière de publication (production et impression), ce qui a également donné lieu à des économies.

Examen des procédés administratifs et de l'utilisation des ressources

La révision des fonctions du Bureau national s'est poursuivie, et on a procédé à l'évaluation des services, des produits, de l'organisation et des méthodes.

Après avoir effectué, en 1992, un examen similaire dans les cinq bureaux régionaux, on a passé en revue les trois principales fonctions du Bureau national : finances, ressources humaines et administration. Ces examens ont permis de déceler des possibilités d'amélioration des procédés et des services et de déterminer les tâches essentielles à la satisfaction des besoins des clients ainsi que les ressources et la structure nécessaires à la prestation efficiente des services. Ces examens ont également entraîné des économies qui vont permettre à la SCHL de faire sa part en ce qui a trait à la compression des dépenses de fonctionnement du gouvernement fédéral au cours des prochaines années et à la réduction du déficit.

Par ailleurs, la Direction générale des services d'information de gestion (DGSIG) a appliqué les principes de la GQT (sondages auprès des clients, groupes de discussion et analyses comparatives) lors de l'examen des procédés administratifs et de l'utilisation des ressources. La plupart des pratiques de la DGSIG ont été jugées satisfaisantes, notamment la méthode d'élaboration des systèmes.

In 1993, CMHC was cited by Treasury Board as one of eight government organizations in the "best practices" category for employment equity.

favourably on most MISD practices, including the system development process.

Strategic Systems Hone Key Business Areas

CMHC continued to develop strategic systems to support key lines of business. One successful project enhanced applications to support the new direct lending program. Another initiative tested a prototype direct deposit system that would automate the payment to CMHC of fees and premiums for mortgage insurance.

ENVIRONMENTAL LEADERSHIP — DOING OUR PART... AND MORE!

CMHC's corporate environmental principles and objectives articulate the Corporation's environmental mandate and offer guidelines for developing new policies and initiatives. In 1993, in the spirit of the federal government's *Green Plan*, CMHC continued to integrate sustainable development into day-to-day operations.

CMHC became a member of the Interdepartmental Environmental Review Committee, Office of Environmental Stewardship, and joined the electronic Environmental Bulletin Board of Environment Canada. CMHC's environmental pro-

curement policy has also made the Corporation a leader in the professional procurement community while creating demand that will help improve access to environmentally friendly products in the marketplace. The policy has saved over \$125 000 since 1992.

CMHC's National Office conducted a waste audit in response to pending regulations that will require Ontario households and businesses to separate waste items at source. As well, CMHC developed a corporate-wide inventory of equipment that uses ozone-depleting chemicals to comply with the eventual phase-out of these chemicals as identified in several major international environmental agreements.

Environmental Liability

CMHC actively participates with the Canadian Council of Ministers of the Environment (CCME) on environmental matters impacting the housing industry. In 1993, CMHC responded to the final report of the CCME Contaminated Site Liability Task Force. This report is the beginning of an ongoing process to develop policies and legislation pertaining to contaminated sites.

As well, CMHC initiated — in partnership with its major stakeholders — a study of all housing issues associated with contaminated lands. This study will be completed in early 1994.

CMHC is visible. The public recognizes the federal contribution to housing and the leadership role played by CMHC as the federal agency that helps with housing needs.

Accroissement de l'efficacité des principaux secteurs d'activité

La SCHL a continué de développer des systèmes afin de soutenir ses principaux secteurs d'activité. Elle a réussi à améliorer les applications relatives au nouveau Programme de prêt direct. Elle a également mis à l'essai un système de virement automatique permettant le paiement automatisé des droits et des primes d'assurance hypothécaire à la SCHL.

LEADERSHIP DANS LE DOMAINE DE L'ENVIRONNEMENT : FAIRE NOTRE PART...ET MÊME PLUS!

Les principes et les objectifs de la SCHL en matière d'environnement indiquent clairement ce qu'elle entend faire dans ce domaine et fournissent une orientation en vue de l'élaboration de nouvelles lignes de conduite et de l'adoption de nouvelles mesures. En 1993, dans l'esprit du *Plan vert* du gouvernement fédéral, la SCHL a continué d'appliquer les principes du développement durable dans ses activités quotidiennes.

La SCHL est devenue membre du Comité interministériel de recherche sur l'environnement et du Bureau de gérance de l'environnement, et elle s'est inscrite au babillard électronique du ministère de l'Environnement. La ligne de conduite de la SCHL en matière d'approvisionnement en matériel sans danger pour l'environnement en a fait un chef de file dans ce domaine tout en créant une demande de produits écologiques, ce qui rendra ceux-ci plus accessibles. Depuis 1992, la SCHL a économisé plus de 125 000 \$ grâce à cette ligne de conduite.

Au Bureau national, on a procédé à une étude détaillée des déchets en prévision de l'adoption, par le gouvernement de l'Ontario, de règlements obligeant les ménages et les entreprises à trier leurs déchets. Par ailleurs, afin de se conformer aux principaux accords internationaux visant l'élimination progressive des produits chimiques destructeurs d'ozone, la SCHL a dressé un inventaire des appareils utilisant ces produits dans l'ensemble de la Société.

Responsabilité environnementale

La SCHL participe activement aux travaux du Conseil canadien des ministres de l'Environnement (CCME) portant sur les questions environnementales ayant une incidence sur le secteur de l'habitation. En 1993, la SCHL a donné suite au rapport final du Groupe de travail sur la responsabilité à l'égard des lieux contaminés. Ce rapport marque le début d'un processus continu d'élaboration de lignes de conduite et de règlements relatifs aux terrains contaminés.

De plus, la SCHL a entrepris, de concert avec ses principaux partenaires, une étude portant sur l'ensemble des problèmes touchant l'habitation et les terrains contaminés. Cette étude sera terminée au début de 1994.

En 1993, la SCHL comptait parmi les huit organismes gouvernementaux ayant obtenu une mention du Conseil du Trésor du Canada dans la catégorie «meilleures pratiques» en matière d'équité dans l'emploi.

Nous sommes responsables de ce que nous faisons, nous ne nous excusons d'aucun de nos manquements, nous nous attendons à ce que nous soyons responsables de nos actions et nous nous attendons à ce que nous soyons responsables de nos omissions.



To make balancing work and family responsibilities easier, CMHC's Familycare Assistance program helps employees locate child care and elder care services.

Pour permettre à ses employés de mieux concilier leurs obligations professionnelles et familiales, la SCHL met à leur disposition le service Info-soins, qui les aide à trouver des services de garde pour les enfants et des services de soins destinés aux personnes âgées.

CMHC is results oriented. We state our objectives clearly, strive hard to achieve them and continually measure our performance in an attempt to find ways of improving it.

HUMAN RESOURCE MANAGEMENT — INCREASING EMPLOYEE PRODUCTIVITY AND SATISFACTION

CMHC focused human resources efforts in 1993 on developing greater flexibility, both for employees and for the Corporation as a whole. For example, two one-year pilot programs on alternative working schedules and work at home tested innovative approaches to improving client service, giving managers more flexibility, increasing productivity and reducing costs.

To ensure that the workforce has the flexibility to adapt to the Corporation's new roles and responsibilities, CMHC improved the links between training goals and specific business needs. As well, a comprehensive demographic study conducted in 1993 will improve CMHC's ability to anticipate workforce changes and to plan for appropriate adjustment and development.

CMHC also developed and is now testing a management profile to assess leadership potential, develop managers and continuously update CMHC development programs.

Commitment to Employment Equity Recognized

CMHC has long been recognized as a leader in employment equity in Canada. This was recently confirmed in the Treasury Board of Canada report on best employment equity practices as they apply to women. CMHC was recognized for establishing the Advisory Group - Women, for reviewing how human resources policies impact on women, and for ensuring that management is committed to and accountable for employment equity results.

In partnership with the Down Syndrome Association, CMHC gave training and employment experience in 1993 to four people. The Corporation developed policies on providing information formats for persons who have a visual disability or difficulty reading conventional print, and on increasing the availability of telecommunication devices for the deaf, and teletype and other services for persons with a hearing disability.

EVALUATIONS ENSURE EFFECTIVE PROGRAMS

In line with Treasury Board of Canada guidelines, CMHC periodically evaluates the relevance, success and cost-effectiveness of its

GESTION DES RESSOURCES HUMAINES : ACCROÎTRE LA PRODUCTIVITÉ ET LA SATISFACTION DES EMPLOYÉS

En 1993, la SCHL a mis l'accent sur la flexibilité tant pour les employés que pour la Société dans son ensemble. Par exemple, deux projets-pilotes d'une durée d'un an — horaire de travail variable et travail à domicile — ont été mis sur pied pour examiner des façons novatrices d'améliorer le service à la clientèle, de laisser davantage de souplesse aux gestionnaires, d'accroître la productivité et de réduire les dépenses.

Pour s'assurer que les employés réussissent à s'adapter au nouveau rôle et aux nouvelles responsabilités de la Société, cette dernière a fait en sorte que les objectifs en matière de formation correspondent davantage à des besoins précis. En 1993, la SCHL a également entrepris une vaste étude lui permettant de prévoir l'évolution des caractéristiques démographiques de son personnel ainsi que les adaptations et les améliorations appropriées.

La SCHL a également élaboré un profil de compétence des cadres qu'elle met actuellement à l'essai dans le but d'évaluer les capacités de leader de ses employés, de former des gestionnaires et d'améliorer constamment ses programmes de perfectionnement.

Équité en matière d'emploi

Depuis longtemps, la SCHL est reconnue comme un chef de file en matière d'équité dans l'emploi au Canada. Tout récemment, le Conseil du Trésor citait la SCHL en exemple dans son rapport sur les meilleures pratiques relatives à l'emploi des femmes au Canada. Il félicitait la SCHL pour avoir créé le Groupe consultatif des femmes, examiné l'incidence des lignes de conduite en matière de ressources humaines sur les femmes et veillé à ce que la haute direction s'engage à favoriser l'équité dans l'emploi et à rendre des comptes à cet égard.

En collaboration avec l'Association Syndrome-Down, la SCHL a permis à quatre personnes handicapées d'acquérir une formation et une expérience de travail. La Société a élaboré des lignes de conduite concernant la production de documents destinés à des personnes ayant une déficience visuelle ou à celles qui ne peuvent pas lire les caractères d'impression courants ainsi que l'installation d'appareils de télécommunication pour malentendants et la mise en place d'autres services à l'intention des personnes ayant une déficience auditive.

ÉVALUATION DES PROGRAMMES

Conformément aux directives du Conseil du Trésor, la SCHL évalue périodiquement la pertinence, l'efficacité et les résultats de ses programmes. Elle s'assure ainsi que ces derniers sont administrés de manière efficace et elle s'inspire de ces évaluations pour l'élaboration des lignes de conduite ainsi que pour la planification stratégique et opérationnelle et celle des ressources. Les programmes assujettis aux accords fédéraux-provinciaux-territoriaux

CMHC's Total Quality Management program gives the Corporation a set of proven tools for continually improving products and services.

CMHC is reliable. We are a good company to do business with and a good partner. Our partners and clients know that we meet our commitments.

programs. These evaluations ensure that programs are delivered cost-effectively, and help guide policy development and strategic, operational and resource planning. Programs subject to federal-provincial/territorial agreements are evaluated jointly with provincial and territorial governments. CMHC is also participating in interdepartmental evaluations of the federal initiative to counter family violence and the National Strategy for the Integration of Persons with Disabilities.

Efforts to improve the efficiency and timeliness of CMHC's program evaluations continued in 1993. Programs sharing common objectives — the Urban Social Housing programs, for example — were evaluated simultaneously. As well, CMHC strengthened the planning process by involving clients and cost-sharing partners more thoroughly.

In 1993, CMHC was evaluating the following: Urban Social Housing Programs; Research, Information and Communications Programs; the Chattel Loan Insurance Program; and the Project Haven Family Violence Initiative.

EXTERNAL RELATIONS

Federal-provincial/territorial meetings at the ministerial and officials level continued

in 1993. These meetings provided CMHC and its partners with the opportunity to discuss areas of mutual concern and to explore options to address these.

To better communicate and consult with all levels of government, CMHC worked on developing a Government Relations program in 1993. The Corporation also worked with other federal departments to plan Canada's participation in the International Year of the Family (1994).

CMHC's ability to fulfill its mandate requires effective communications and working relationships with associations, public and private organizations, and individuals with an interest in housing. In 1993 CMHC developed a conceptual framework for a Community Relations program that will increase CMHC visibility in communities, and establish new partnerships to address housing issues.

Enhancing Information Capabilities

In 1993, CMHC extensively researched new technologies that could significantly improve how the Corporation gathers, analyzes, distributes and communicates information. CMHC looked for ways to improve access to data, select the best computing platforms for each task, improve the application systems development process, and provide graphical tools to improve staff productivity.

sont évalués conjointement avec les gouvernements provinciaux et territoriaux. La SCHL participe également à des évaluations interministérielles portant sur l'Initiative en matière de violence familiale et sur la Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées.

En 1993, la SCHL s'est également efforcée d'améliorer l'efficacité et la rapidité d'exécution de ses évaluations. Les programmes ayant des objectifs communs — les programmes de logement social en milieu urbain, par exemple — ont fait l'objet d'une évaluation simultanée. De même, la SCHL a amélioré la planification de ses évaluations en invitant les clients et les organismes qui partagent les frais des programmes à y participer plus étroitement.

En 1993, la SCHL a procédé à l'évaluation des programmes de logement social en milieu urbain, des programmes de recherche, d'information et de communication, du Programme d'assurance des prêts pour logements transportables et de l'Opération refuge (programme d'hébergement pour les victimes de violence familiale).

RELATIONS AVEC L'EXTÉRIEUR

Les réunions des ministres et des hauts fonctionnaires de l'habitation du fédéral, des provinces et des territoires se sont poursuivies en 1993. Ces rencontres ont permis à la SCHL et à ses partenaires de discuter de problèmes communs et d'examiner des façons de les régler.

Afin d'améliorer les communications et les consultations avec tous les paliers administratifs, la SCHL a mis sur pied un programme de relations avec les gouvernements. La Société a également collaboré avec d'autres ministères fédéraux à la planification des activités qui auront lieu au Canada pour marquer l'Année internationale de la famille (1994).

Pour accomplir sa mission, la SCHL doit entretenir des relations d'affaires et des communications efficaces avec les associations, les organismes publics et privés et les particuliers qui s'intéressent au logement. En 1993, la SCHL a préparé un cadre conceptuel en vue de l'élaboration d'un programme de relations avec les collectivités visant à améliorer la visibilité de la SCHL dans les collectivités et à créer de nouveaux partenariats pour régler les problèmes touchant l'habitation.

Information

En 1993, la SCHL a entrepris des recherches poussées sur les nouvelles techniques susceptibles d'améliorer considérablement la cueillette, l'analyse et la diffusion des renseignements. La SCHL a examiné des moyens de faciliter l'accès aux données, de choisir les meilleurs outils informatiques pour chaque tâche, d'améliorer le processus d'élaboration des applications informatiques et de fournir des outils de représentation graphique visant à accroître la productivité des employés.

Le programme de gestion de la qualité totale fournit à la SCHL une série d'outils efficaces lui permettant d'améliorer continuellement ses produits et services.

La SCHL contribue à représenter l'environnement sain. Elle représente un idéal de développement durable, un devoir de protéger l'environnement pour nos enfants et pour les générations futures.

This section presents CMHC's 1993 financial performance against plan in our three business lines — Insurance and Guarantee Funds, Government Programs and Asset Administration/ Services to Others.

Financial Performance by Business Line



CMHC's Financial Plan is the Corporation's estimate of annual financial results. It provides a means for measuring CMHC's performance in attaining its policy and program objectives.

Résultats financiers par secteur d'activité



Le plan financier de la SCHL constitue une estimation de ses résultats annuels. Il sert à évaluer le rendement de la Société en ce qui a trait à l'atteinte des objectifs de sa politique et de ses programmes.

Dans la présente section, on compare les résultats financiers obtenus en 1993 avec les prévisions établies pour les secteurs d'activité des trois composantes commerciales de la Société : fonds et caisses d'assurance et de garantie; programmes gouvernementaux; administration de l'actif et services à des tiers.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

During 1993, the combined assets of the Insurance and Guarantee Funds increased by \$244.8 million to \$1.8 billion. As the Corporation continued efforts to maximize the return on its investments, these assets generated an investment income of \$159.0 million.

CMHC is an active investor in capital markets. For the Insurance and Guarantee Funds, transaction activity exceeded \$4 billion in 1993. Investment performance for these assets continued to be strong. During 1993, returns exceeded the market index by over 130 basis points. (This benchmark index represents the ScotiaMcLeod bond market index modified to more closely match the policy objectives and constraints that apply to CMHC's portfolio.)

Mortgage Insurance Fund

Mortgage Insurance Fund operations resulted in a loss before taxes of \$59.7 million. This difference is primarily the result of an increase to the provision for losses on future claims. Also, the higher than expected use of the deficiency settlements process has accelerated the recording of some losses on claims.

Higher than planned premiums from higher levels of

business increased investments in securities by \$227.0 million to \$1 511.4 million — \$265.3 million more than plan. Interest revenue was \$156.1 million, \$41.3 million more than plan.

Increased business volumes beyond expectations, combined with appropriate investment techniques and continuous improvement in processing at all levels of mortgage insurance activity, will maintain the Mortgage Insurance Fund in a liquid position. The careful review and application of actuarially sound principles for reserves will continue to ensure the solvency of the Mortgage Insurance Fund.

Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

Guarantee volumes resulted in an increase in investments in securities of \$6.1 million to \$36.5 million, \$819 000 less than plan. MBS income before taxes was \$9.2 million, compared to a planned figure of \$8.6 million and a 1992 income of \$6.5 million. The surplus of \$10.2 million is \$4.4 million below plan, primarily as a result of a \$5 million payment to the Government of Canada in aid of deficit reduction.

GOVERNMENT PROGRAMS

Expenditures on grants, contributions and subsidies (including related administration and delivery costs) were \$1 934.9 million, 91 percent of plan, compared to \$1 949.8 million in 1992. Expenditures were below plan primarily as a result of the reduction in new social housing commitments introduced in the 1992 December Economic and Fiscal Statement, and the impact of lower interest rates on the Rural and Native Housing, the Non-profit, the Urban Native, and the On-reserve Housing programs.

As part of the 1993 federal budget decision, any savings from efficiencies and program modifications will be re-invested in social housing to maintain the existing stock in good repair, and to provide some scope for new commitments.

ASSET ADMINISTRA- TION/SERVICE TO OTHERS

Income for this component of CMHC's business, which is also referred to as the Corporate Account, is made up of the margin on financing operations, gain on real estate sales, and other income. The margin on financing

FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

En 1993, l'actif des fonds et caisses d'assurance et de garantie a augmenté de 244,8 millions de dollars pour atteindre 1,8 milliard de dollars. La Société s'efforçant toujours de tirer un rendement maximum de ses placements, cet actif a produit un revenu de 159 millions de dollars.

La SCHL investit sur le marché des capitaux. Pour ce qui est des fonds et caisses d'assurance et de garantie, les opérations effectuées en 1993 ont excédé 4 milliards de dollars. Au cours de l'exercice 1993, le rendement des placements est demeuré élevé et il a dépassé de plus de 1,3 point l'indice boursier. (Cet indice repère correspond à l'indice obligataire ScotiaMcLeod modifié de manière à mieux respecter les objectifs et les contraintes propres au portefeuille de la SCHL.)

Fonds d'assurance hypothécaire

Le Fonds a enregistré une perte avant impôts de 59,7 millions de dollars, attribuable principalement à une augmentation de la provision pour pertes relatives aux futures demandes d'indemnité. Cette perte s'explique également par une utilisation du règlement du déficit résiduaire plus grande que prévu, ce qui a accéléré l'inscription de certaines pertes.

Comme les primes ont dépassé les prévisions en raison de l'accroissement du volume d'activité, les placements en valeurs mobilières ont augmenté de 227 millions de dollars pour s'établir à 1 511,4 millions de dollars, 265,3 millions de plus que prévu. Les revenus en intérêts ont atteint 156,1 millions, 41,3 millions de plus que les prévisions.

Un volume d'activité dépassant les attentes, des techniques de placement appropriées et l'amélioration constante des méthodes relatives à l'assurance hypothécaire, tels sont les éléments qui assureront la liquidité du Fonds. Le choix de principes actuariels fiables et l'application soigneuse de ces derniers aux réserves continueront à garantir sa solvabilité.

Fonds de garantie des titres hypothécaires

En raison du volume des titres hypothécaires garantis par le Fonds, les placements en valeurs mobilières ont augmenté de 6,1 millions de dollars pour s'établir à 36,5 millions de dollars, 819 000 \$ de moins que prévu. Le Fonds a réalisé un bénéfice avant impôts de 9,2 millions de dollars, comparativement aux 8,6 millions des prévisions et à 6,5 millions en 1992. L'excédent de 10,2 millions de dollars est inférieur de 4,4 millions au plan, en raison du versement d'une somme de 5 millions de dollars au gouvernement du Canada pour l'aider à réduire le déficit.

PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX

Les dépenses en subventions, contributions et subsides (frais d'administration et d'application compris) se sont élevées à 1 934,9 millions de dollars contre 1 949,8 millions en 1992, ce qui représente 91 p. 100 du chiffre prévu. Les dépenses sont inférieures aux prévisions principalement en raison de la réduction des nouveaux engagements de logement social, annoncée dans l'*Énoncé économique et financier*, ainsi que de l'incidence de la baisse des taux d'intérêt sur les programmes de logement pour les ruraux et les Autochtones, de logement sans but lucratif, de logement pour Autochtones en milieu urbain et de logement dans les réserves.

Conformément au budget fédéral de 1993, les économies découlant des gains d'efficacité et des modifications apportées aux programmes seront employées à maintenir le parc de logements sociaux en bon état et à prendre de nouveaux engagements dans ce domaine.

operations includes interest earnings from the loans and investments portfolio, the direct lending portfolio, and short-term securities.

As a result of declining interest rates, and in accordance with agreements on some older loans in its asset portfolio, CMHC was required to refinance a portion of its portfolio in 1993. The Corporation in its asset/liability management strategies has undertaken actions to minimize the risk to the portfolio brought about by declining interest rates.

With the successful launch of the direct lending initiative, \$729.9 million was added to the loans and investment portfolio in 1993. With the objective of lowering the government's cost of social housing, this initiative was designed on a break-even basis. By 1998, CMHC expects to refinance up to \$12 billion of the social housing mortgage portfolio currently financed privately.

Income before taxes for the Corporate Account was \$9.3 million, \$13.2 million below plan. The margin on financing operations of \$32.9 million was \$12.2 million less than the planned results, primarily due to interest rate amendment activity in the loans and investments portfolio. Lower than forecast interest rates resulted in lower

earnings on short-term investments. The \$8.4 million gain on real estate was \$0.8 million over planned activity, and operating expenses, at \$34.2 million, exceeded plan by \$0.4 million.

Treasury Management

Statutory amendments to the CMHC Act and the National Housing Act in 1992 led to an evolution in corporate activities. New powers enabled CMHC to implement effective asset/liability management and manage its funding operations effectively. In addition, the Corporation now has the authority to retain reserves against future losses commencing with 1994 results.

CMHC entered capital markets as a borrower for the first time in 1993 to fund corporate requirements, primarily those associated with the direct lending program. A commercial paper program was launched in the Canadian capital market in March to raise funds to meet short-term borrowing requirements, and lines of credit were established with several chartered banks.

In November, CMHC launched its first medium-term borrowing in capital markets, a \$1-billion 6 percent five-year Global Bond. The issue was very well received and was priced at a spread of 15 basis points over the benchmark

Government of Canada bond, reflecting the Corporation's AAA-rated status and setting a precedent for low costs of issuance for Canadian Crown borrowers in international markets. A marketing program introduced CMHC as a borrower to domestic and international investors, a Shelf Registration with the US Securities and Exchange Commission was filed, and credit ratings were obtained from the major credit rating agencies.

CMHC also accessed capital markets for the first time in 1993 to transact derivative instruments such as interest rate swaps to hedge its borrowing and mortgage lending position.

Capital Expenditures

Actual capital commitments for loans and investments in 1993 totalled \$1 292.2 million, up \$988.6 million over 1992, reflecting the introduction of direct lending. Commitments in 1993 were \$565.5 million lower than plan, primarily as a result of the reduction in new social housing commitments introduced in the 1992 December Economic and Fiscal Statement, and revised timing for the implementation of direct lending and the development of Benny Farm, Cité du Havre, Downsview and Main Square projects in response to market conditions.

ADMINISTRATION DE L'ACTIF ET SERVICES À DES TIERS

Le bénéfice produit par cette composante commerciale, qui correspond au compte d'entreprise, se compose de la marge sur les opérations de financement, des profits sur la vente de biens immobiliers et d'autres revenus. La marge sur les opérations de financement comprend les revenus en intérêts du portefeuille des prêts et des investissements, du portefeuille des prêts directs et des valeurs à court terme.

À cause de la baisse des taux d'intérêt et des dispositions d'anciens prêts de son portefeuille, la SCHL a dû refinancer une partie de celui-ci en 1993. La Société a élaboré des stratégies de gestion de son actif et de sa dette et pris des mesures pour réduire au minimum le risque posé par la chute des taux d'intérêt.

Étant donné le succès remporté par le nouveau Programme de prêt direct, le portefeuille des prêts et des investissements s'est accru de 729,9 millions de dollars en 1993. L'objectif de ce programme est de réduire le coût de l'aide fédérale au logement social, et il a été conçu pour permettre à la SCHL de consentir des prêts hypothécaires à un taux d'équilibre. D'ici à 1998, la SCHL prévoit de refinancer des prêts hypothécaires de logement social actuellement accordés par des prêteurs privés, dont la valeur pourrait atteindre 12 milliards de dollars.

Le bénéfice avant impôts du compte d'entreprise s'est établi à 9,3 millions de dollars, une diminution de 13,2 millions par rapport au plan. La marge sur les opérations de financement a atteint 32,9 millions de dollars, 12,2 millions de moins que prévu, et ce, principalement en raison de la modification des taux d'intérêt de certains prêts et investissements. La baisse plus importante que prévu des taux d'intérêt a entraîné une réduction du rendement des placements à court terme. Les profits réalisés sur les biens immobiliers se sont élevés à 8,4 millions de dollars, 0,8 million de plus que prévu, et les frais d'exploitation se sont établis à 34,2 millions de dollars, une hausse de 0,4 million par rapport au plan.

Gestion de la trésorerie

Des modifications apportées, en 1992, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et à la *Loi nationale sur l'habitation* ont fait évoluer les activités de la Société. Les nouveaux pouvoirs que celle-ci a obtenus

lui ont permis de gérer son actif et son passif et d'administrer ses opérations de financement d'une manière efficace. De plus, à compter de l'exercice 1994, la Société aura également le droit de se constituer des réserves en vue de pertes ultérieures.

Pour la première fois en 1993, la SCHL a emprunté sur le marché des capitaux dans le but de financer ses opérations, principalement celles qui se rapportent au Programme de prêt direct. En mars, elle a émis des billets à court terme sur le marché canadien des capitaux afin d'amasser des fonds pour répondre à ses besoins de crédit à court terme et elle a obtenu des marges de crédit auprès de plusieurs banques à charte.

En novembre, la SCHL a effectué un premier emprunt à moyen terme sur le marché des capitaux, grâce à une émission mondiale d'obligations à cinq ans, d'une valeur de 1 milliard de dollars, assorties d'un taux d'intérêt de 6 p. 100. Cette émission a été très bien accueillie et elle s'est négociée à 15 centièmes de point au-dessus du taux de référence des obligations du Canada, ce qui est une conséquence de la cote AAA accordée à la Société et constitue un précédent en ce qui a trait au faible coût d'émission supporté par une société d'État canadienne empruntant sur les marchés mondiaux. La SCHL a lancé une campagne de promotion auprès des investisseurs canadiens et étrangers afin de se faire connaître en tant qu'emprunteur et elle a déposé une demande d'enregistrement en attente auprès de la *Securities and Exchange Commission* des États-Unis. De plus, elle a obtenu une cote de crédit de la part des principales agences de cotation.

En 1993, la SCHL a également eu recours pour la première fois à des instruments dérivés, en l'occurrence des swaps de taux d'intérêt pour couvrir ses emprunts et ses prêts hypothécaires.

Dépenses en capital

En 1993, les engagements de capital réels au chapitre des prêts et des investissements ont atteint 1 292,2 millions de dollars, une augmentation de 988,6 millions par rapport à 1992, qui s'explique par l'entrée en vigueur du Programme de prêt direct. Ce chiffre est inférieur de 565,5 millions de dollars aux prévisions, principalement en raison de la réduction des nouveaux engagements de logement social, annoncée dans l'*Énoncé économique et financier* de décembre 1992, et du report du lancement du Programme de prêt direct et de l'aménage-

FINANCIAL PLAN AND PERFORMANCE
(\$ millions)

Business Component	Plan	Performance
Government Programs		
Grants, Contributions and Subsidies	2 125.8	1 934.9
Insurance and Guarantee Funds		
Mortgage Insurance Fund:		
Surplus	36.6	15.4
Income (Loss) Before Taxes	12.4	(59.7)
Investment in Securities	1 246.1	1 511.4
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund:		
Surplus	14.6	10.2
Income (Loss) Before Taxes	8.6	9.2
Investment in Securities	37.4	36.5
Asset Administration/Service to Others		
Loans and Investments Portfolio	9 731.6	9 037.6
Income Before Taxes	22.5	9.3
Operating Expenses	249.9	247.2
Capital Expenditures		
Commitments for Loans and Investments	1 857.7	1 292.2

The capital budget for furniture, equipment and business premises, planned at \$5.6 million, was fully committed. This was less than the 1992 commitment of \$7.2 million, which included a higher level of funding for the removal of asbestos from the 1952 portion of the National Office complex. Funding for the asbestos removal project concluded in 1993.

Operating Expenses

The Corporation's 1993 operating budget, originally approved at \$251.7 million, was adjusted to \$249.9 million to reflect reduced funding for social housing programs, the two-year wage freeze beginning in 1993, and the provision for implementation of direct lending. Actual operating expenses of \$247.2 million were \$2.7 million lower than plan. These lower than planned results occurred in costs for staff years and travel. Operating expenses in 1992 were \$237.8 million.

CMHC is helping to maintain a healthy environment. We recognize that as an organization, and as individuals, we play an important role in protecting the environment for our children and future generations.

ment des ensembles Benny Farm, Cité du Havre, Downsview et Main Square compte tenu de la conjoncture du marché.

Les fonds prévus au budget des investissements pour le mobilier, le matériel et les locaux administratifs, soit 5,6 millions de dollars, ont été entièrement engagés. Ce chiffre est inférieur aux engagements de 1992 qui se sont élevés à 7,2 millions de dollars et qui comprenaient les crédits supplémentaires affectés à l'enlèvement de l'amiante dans le bâtiment du Bureau national construit en 1952. Le financement de ces travaux a pris fin en 1993.

Frais d'exploitation

À l'origine, le budget de fonctionnement de la Société pour 1993 était de 251,7 millions de dollars. Par la suite, il a été ramené à 249,9 millions en raison de la réduction des crédits alloués aux programmes de logement social, du gel des salaires pendant une période de deux ans à compter de 1993 et du report du lancement du Programme de prêt direct. Les dépenses d'exploitation se sont élevées à 247,2 millions de dollars, 2,7 millions de moins que prévu. Ce sont les dépenses liées au personnel et aux déplacements qui ont été inférieures au plan. En 1992, les dépenses d'exploitation avaient atteint 237,8 millions de dollars.

LE PLAN FINANCIER ET SES RÉSULTATS (en millions de dollars)

Composante commerciale	Plan	Résultats
Programmes gouvernementaux		
Subventions, contributions et subsides	2 125,8	1 934,9
Fonds et caisses d'assurance et de garantie		
Fonds d'assurance hypothécaire		
Excédent	36,6	15,4
Bénéfice (perte) avant impôts	12,4	(59,7)
Placements en valeurs mobilières	1 246,1	1 511,4
Fonds de garantie des titres hypothécaires		
Excédent	14,6	10,2
Bénéfice (perte) avant impôts	8,6	9,2
Placements en valeurs mobilières	37,4	36,5
Administration de l'actif et services à des tiers		
Portefeuille des prêts et investissements	9 731,6	9 037,6
Bénéfice avant impôts	22,5	9,3
Frais d'exploitation	249,9	247,2
Dépenses en capital		
Engagements au chapitre des prêts et des investissements	1 857,7	1 292,2

**BOARD OF
DIRECTORS AND
PRINCIPAL OFFICERS/
CONSEIL
D'ADMINISTRATION
ET PRINCIPAUX
DIRIGEANTS**

**Board of
Directors/Conseil
d'administration**

Claude F. Bennett
Ottawa, Ontario
Chairman of the Board/Président
du Conseil

Eugene A. Flichel
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive
Officer/Président et premier
dirigeant

Gilles E. Girard
Ottawa, Ontario
Senior Vice-President,
Insurance, Land and Asset
Administration/Vice-président
principal, Assurance, gestion
foncière et administration de
l'actif

Gregory Fyffe
Ottawa, Ontario
Executive Director, Immigration
and Refugee Board/Directeur
exécutif, Commission de l'immigration
et du statut de réfugié

Robert Gibeau
Laval, Québec
Treasurer, National Home
Warranty Council/Trésorier,
Conseil national de garantie
des maisons neuves

Dan E. Goodleaf
Hull, Québec
Deputy Minister, Department
of Indian Affairs and Northern
Development/ Sous-ministre,
ministère des Affaires indiennes
et du Nord canadien

William H. Loyens
London, Ontario
Private Entrepreneur/
Chef d'entreprise

Hugo C. Stahl
Williams Lake, B.C./C.-B.
Economic Development Officer
for the City of Williams Lake,
B.C./Agent d'expansion
économique de la ville
de Williams Lake (C.-B.)

Ritchie E. Twa
Wainwright, Alberta
President/Président,
Denwood Enterprises Ltd.

C. Anne Windsor
Lewistown, Newfoundland/T.-N.
President/Présidente,
H.A. Sceviour & Associates

**Executive Officers/
Dirigeants**

Eugene A. Flichel
President and Chief Executive
Officer/Président et premier
dirigeant

Peter C. Connolly
Senior Vice-President,
Corporate Resources/Vice-
président principal, Ressources

Gilles E. Girard
Senior Vice-President,
Insurance, Land and Asset
Administration/Vice-
président principal, Assurance,
gestion foncière et
administration de l'actif

Robert Lajoie
Senior Vice-President,
Policy, Research and
Communications/Vice-président
principal, Propositions,
recherche et communications

**Corporate Officers/
Cadres supérieurs**

Michael R. Daley
Vice-President, Programs/
Vice-président, Programmes

Karen Kinsley
Vice-President, Finance/
Vice-présidente, Finances

James T. Lynch
Vice-President, Insurance
Operations and Land
Management/Vice-président,
Assurance et gestion foncière

Claude Poirier-Defoy
Vice-President, General
Counsel and Corporate
Secretary/Vice-président,
avocat-conseil et secrétaire
général

Peter D. Anderson
General Manager,
British Columbia and Yukon
Region/Directeur général,
Région de la Colombie-
Britannique et du Yukon

John Black
General Manager, Atlantic
Region/Directeur général,
Région de l'Atlantique (since
May 1993/depuis mai 1993)

Brian Dornan
General Manager, Prairie and
N.W.T. Region/Directeur
général, Région des
Prairies et des Territoires
du Nord-Ouest

C. Ken Holder
General Manager, Ontario
Region/Directeur général,
Région de l'Ontario (until
February 1993/jusqu'en
février 1993)

William G. Mulvihill
General Manager, Atlantic
Region/Directeur général,
Région de l'Atlantique (until
April 1993/jusqu'en avril 1993)

William G. Mulvihill
General Manager, Ontario
Region/Directeur général,
Région de l'Ontario (since May
1993/depuis mai 1993)

Denis St-Onge
General Manager, Quebec
Region/Directeur général,
Région du Québec

George Hendela
Treasurer and General
Manager, Pension
Fund/Trésorier et directeur
général, Caisse de retraite

ÉTATS FINANCIERS
POUR L'EXERCICE TERMINÉ
LE 31 DÉCEMBRE 1993

Financial Statements

États financiers

et de l'information
financière de la
Société canadienne
d'hypothèques et
de logement, en
conformité avec les
normes d'information
financière de la
Société canadienne
d'hypothèques et
de logement.

et l'objectif
de la Société
a été de
présenter
un rapport
sur les états

Il a été
confirmé que la
Société canadienne
d'hypothèques et
de logement a
été créée en vertu
de la Loi sur la
Société canadienne
d'hypothèques et
de logement, et
qu'elle a été
constituée en
Société canadienne
d'hypothèques et
de logement.

Les états financiers
ont été préparés
conformément
aux normes
internationales
d'information
financière.

Directeur, Finances.

Finance

BO

G
d
G
O
S
Ins
Adm
prin
fonci
l'actif

Gregor
Ottawa,
Executiv
and Refu
exécutif, C
gration et

Robert Gib
Laval, Qué
Treasurer, N
Warranty Co
Conseil nation
des maisons ne

Dan E. Goodle
Hull, Québec
Deputy Minister
of Indian Affairs
Development/ So
ministère des Affa
et du Nord canadi

William H. Loyens
London, Ontario
Private Entrepreneur
Chef d'entreprise

FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1993

Management's Responsibility for Financial Reporting

CMHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements for the year ended 31 December 1993 were prepared in accordance with generally accepted accounting principles. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee, which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff, and independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities, and to discuss auditing, internal controls, and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors which has approved the financial statements.

The financial statements have been examined by the joint external auditors, J. Colin Potts, FCA, of the firm Deloitte & Touche, and L. Denis Desautels, FCA, Auditor General of Canada. Their report offers an independent opinion on the financial statements to the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation.

Le Président et premier dirigeant,
J. A. Fliche
President and Chief Executive Officer

ÉTATS FINANCIERS POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1993

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints pour l'exercice terminé le 31 décembre 1993 ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport annuel correspondent à celles qu'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par J. Colin Potts, FCA, du cabinet Deloitte & Touche, et L. Denis Desautels, FCA, Vérificateur général du Canada. Leur rapport présente une opinion indépendante sur les états financiers soumis au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le Vice-président intérimaire, Finances,
Trevor Gloyn
Acting Vice-President, Finance

Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation

We have audited the balance sheets of the Canada Mortgage and Housing Corporation for the Corporate Account and Insurance and Guarantee Funds as at 31 December 1993, and the related statements of operations and reserve fund, operations and surplus, and changes in financial position, and the Minister's Account statement of expenses and recoveries for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1993 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied, after giving retroactive effect to the change in basis of accounting for the Minister's Account as explained in Note 22 to the financial statements, on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

We wish to draw to your attention Note 3 of the financial statements which describes the Corporation's exposure to reduced margins on financing operations. If unresolved, the Corporation could incur losses which could be material. The Corporation is seeking to resolve this interest rate issue with the Government of Canada.

J. Colin Potts, FCA
of the firm/du cabinet
Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
25 February 1994

Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié les bilans de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le compte corporatif et les fonds de caisses d'assurance et de garantie au 31 décembre 1993 et les états connexes des résultats et du fonds de réserve, des résultats et de l'excédent, et de l'évolution de la situation financière, ainsi que l'état des dépenses et recouvrements du compte du Ministère de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent qu'une vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des résultats et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1993 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis, compte tenu de l'application rétroactive du changement apporté à la méthode de comptabilité du compte du Ministre, expliqué à la note 22 afférente aux états financiers, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société.

Nous voulons attirer votre attention sur la note 3 afférente aux états financiers, laquelle décrit le risque auquel est exposée la Société suite à la réduction des marges des opérations de financement. Si la Société ne trouve pas de solution à ce problème, elle pourrait subir des pertes élevées. La Société cherche avec le gouvernement du Canada à résoudre cette question du risque de taux d'intérêt.

Le Vérificateur général du Canada
L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
le 25 février 1994

Corporate Account
Balance Sheet**Compte corporatif**
Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

			31 December 1993 au 31 décembre 1993	31 December 1992 au 31 décembre 1992 (restated/retraité)
Assets	Actif	Notes		
Loans and Investments	Prêts et investissements	3, 4	9 037 586	8 482 840
Cash and Short Term Investments	Encaisse et placements à court terme	5	387 624	
Deferred Recoveries from the Minister's Account	Recouvrements du compte du Ministre reportés		237 708	156 901
Due from the Minister's Account	À recevoir du compte du Ministre	6, 22	263 812	228 489
Assets under Capital Lease	Biens en location-acquisition	7	32 794	34 810
Business Premises and Equipment	Locaux et matériel de bureau	8	28 957	23 495
Accounts Receivable	Débiteurs		5 688	2 984
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		10 981	11 053
Other Assets	Autres éléments d'actif		8 417	2 747
			10 013 567	8 943 289
Liabilities	Passif			
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts auprès du gouvernement du Canada	3, 9	8 295 308	8 486 001
Capital Market Borrowings	Emprunts sur le marché des capitaux	9	1 308 944	
Obligation under Capital Lease	Dette découlant du contrat de location-acquisition	10	36 219	37 180
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit	Chèques émis excédant les montants en dépôt	5	-	94 636
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		301 753	258 717
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		10 841	10 342
Due to Insurance and Guarantee Funds	À payer aux fonds et caisses d'assurance et de garantie		10 502	6 413
			9 963 567	8 893 289
Capital and Reserve Fund	Capital et fonds de réserve			
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada		25 000	25 000
Reserve Fund	Fonds de réserve	11	25 000	25 000
			10 013 567	8 943 289

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account
Statement of Operations
and Reserve Fund

Compte corporatif
État des résultats et du
fonds de réserve

In thousands of dollars

en milliers de dollars

		Notes	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>	Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>
Interest Earned	Intérêts créditeurs	3,12	778 937	779 603
Interest Expense	Intérêts débiteurs		746 038	734 898
Margin on Financing Operations	Marge sur les opérations de financement		32 899	44 705
Real Estate Sales	Vente de biens immobiliers		19 054	4 162
Cost of Real Estate Sold	Coût des biens immobiliers vendus		10 670	7 210
Gain (Loss) on Real Estate Sales	Profit (perte) sur la vente de biens immobiliers		8 384	(3 048)
Other Income	Autres revenus		2 221	1 942
Income before Operating Expenses	Bénéfice avant les frais d'exploitation		43 504	43 599
Operating Expenses	Frais d'exploitation	13	34 163	24 261
Income before Taxes	Bénéfice avant impôts		9 341	19 338
Income Taxes	Impôts sur le revenu	14	3 777	7 563
Net Income	Bénéfice net		5 564	11 775
Reserve Fund, Beginning of Year	Fonds de réserve au début de l'exercice		25 000	18 095
			30 564	29 870
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		5 564	4 870
Reserve Fund, End of Year	Fonds de réserve à la fin de l'exercice		25 000	25 000

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Corporate Account

Statement of Changes in Financial Position

Compte corporatif

État de l'évolution de la situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>	Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992 (restated/retraité)</i>
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Net Income	Bénéfice net	5 564	11 775
Add (Deduct):	Additionner (soustraire) :		
Amortization	Amortissement	4 618	4 611
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés	72	(2 259)
		<u>10 254</u>	<u>14 127</u>
Changes in:	Évolution des :		
Due to/from:	Sommes à payer ou à recevoir :		
the Receiver General for Canada	au/du receveur général du Canada	(5 065)	(8 528)
Insurance and Guarantee Funds	aux/des fonds et caisses d'assurance et de garantie	4 089	6 884
the Minister's Account	au/du compte du Ministre	(35 323)	(42 729)
Accounts Receivable	Débiteurs	(2 704)	1 817
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer	43 036	27 136
Other Assets	Autres éléments d'actif	(5 700)	1 583
		<u>8 587</u>	<u>290</u>
Investment Activities	Activités d'investissement		
Loans and Investments:	Prêts et investissements :		
Repayments	Remboursements	339 714	427 358
Additions	Augmentations	(894 460)	(220 637)
Increase in Deferred Recoveries from the Minister's Account	Augmentation des recouvrements du compte du Ministre reportés	(80 807)	(82 387)
Additions to Business Premises and Equipment	Acquisition de locaux et de matériel de bureau	(8 064)	(5 948)
		<u>(643 617)</u>	<u>118 386</u>
Financing Activities	Activités de financement		
Borrowings from the Government of Canada:	Emprunts auprès du gouvernement du Canada :		
Borrowings	Emprunts	263 449	306 514
Repayments	Remboursements	(454 142)	(439 509)
Capital Market Borrowings	Emprunts sur le marché des capitaux	1 308 944	
Repayment of Obligation under Capital Lease	Remboursement de la dette découlant du contrat de location-acquisition	(961)	(858)
		<u>1 117 290</u>	<u>(133 853)</u>
Increase (Decrease) in Cash Position	Augmentation (diminution) de la situation de l'encaisse	<u>482 260</u>	<u>(15 177)</u>
Cash Position:	Situation de l'encaisse :		
Beginning of Year	au début de l'exercice	(94 636)	(79 459)
End of Year	à la fin de l'exercice	<u>387 624</u>	<u>(94 636)</u>

See also accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Minister's Account
Statement of Expenses
and Recoveries

Compte du Ministre
État des dépenses et
recouvrements

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>		Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992 (restated - Note 22/ retraité - note 22)</i>	
		Notes			
Expenses	Dépenses				
Market Housing	Logement du marché	71 231		57 978	
Social Housing	Logement social	1 716 194		1 738 776	
Housing Support	Aide au logement	16 177		9 939	
Fees Paid to Delivery Agents	Droits payés aux agents d'administration	25 701		29 518	
Operating Expenses	Frais d'exploitation	13	105 577		113 591
Expenses Recoverable	Dépenses recouvrables	6	1 934 880		1 949 802

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Insurance and Guarantee
Funds
Balance Sheet

Fonds et caisses d'assurance
et de garantie
Bilan

in thousands of dollars		en milliers de dollars		
Assets	Actif	Notes 22, 23	31 December 1993 au 31 décembre 1993	31 December 1992 au 31 décembre 1992
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	15	1 550 502	1 323 420
Real Estate	Biens immobiliers		242 154	222 620
Mortgages	Prêts hypothécaires		19 974	20 868
Accounts Receivable and Other Assets	Débiteurs et autres éléments d'actif		3 136	1 199
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		17 899	24 883
Due from Corporate Account	À recevoir du compte corporatif		10 502	6 413
			1 844 167	1 599 403
Liabilities	Passif			
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		5 716	6 144
Provision for Claims	Provision pour réclamations		594 127	507 764
Unearned Premiums and Guarantee Fees	Primes et droits de garantie non gagnés		1 185 404	957 889
Premium Deficiency	Insuffisance de primes		20 491	20 781
			1 805 738	1 492 578
Surpluses	Excédents			
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté		28 429	48 825
Appropriated Surplus	Excédent affecté	16	10 000	58 000
			38 429	106 825
			1 844 167	1 599 403

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Insurance and
Guarantee Funds**
Statement of Operations
and Surplus

**Fonds et caisses d'assurance
et de garantie**
État des résultats et
de l'excédent

In thousands of dollars

en milliers de dollars

		Notes 22, 23	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>	Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>
Revenues	Revenus			
Earned Premiums and Guarantee Fees	Primes et droits de garantie gagnés		237 014	195 264
Application Fees	Droits de demande		37 650	34 968
Income from Investments	Revenus de placements		159 030	132 904
Other	Autres		2 848	3 239
			436 542	366 375
Expenses	Frais			
Loss on Claims	Perte sur les réclamations		297 177	239 807
Issuance	Souscription	13	57 529	53 661
Operating Expenses	Frais d'exploitation	13	46 264	42 237
Adjustment to Provision for Claims	Régularisation de la provision pour réclamations		86 363	59 924
			487 333	395 629
Loss before the Undernoted	Perte avant les éléments ci-dessous		(50 791)	(29 254)
Adjustment to Premium Deficiency	Régularisation de l'insuffisance de primes		290	8 759
Loss before Taxes	Perte avant impôts		(50 501)	(20 495)
Income Taxes	Impôts sur le revenu	14	6 400	(8 351)
Net Loss	Perte nette		(56 901)	(12 144)
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté			
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		48 825	81 969
Transfer from Appropriated Surplus	Virement de l'excédent affecté		48 000	34 000
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada		(11 495)	(55 000)
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		28 429	48 825
Appropriated Surplus	Excédent affecté	16		
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		58 000	92 000
Transfer to Unappropriated Surplus	Virement à l'excédent non affecté		(48 000)	(34 000)
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		10 000	58 000
Total Surpluses	Total des excédents		38 429	106 825

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

**Insurance and
Guarantee Funds**
Statement of Changes
in Financial Position

**Fonds et caisses d'assurance
et de garantie**
État de l'évolution de la
situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Notes 22, 23	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>	Year Ended 31 December 1992 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1992</i>
Operating Activities	Activités d'exploitation			
Premiums and Guarantee Fees Received	Primes et droits de garantie reçus		464 529	438 428
Application Fees Received	Droits de demande reçus		37 650	34 968
Investment Income Received	Revenus de placement perçus		179 154	141 207
Claims Paid	Réclamations réglées		(482 420)	(434 591)
Proceeds from Sales of Real Estate	Produit de la vente de biens immobiliers		177 321	118 720
Operating Expenses Paid	Frais d'exploitation payés		(104 272)	(96 381)
Income Taxes Paid	Impôts sur le revenu payés		581	(5 734)
Other	Autres		(11 039)	(8 065)
			<u>261 504</u>	<u>188 552</u>
Investment Activities	Activités d'investissement			
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières		(245 920)	(126 668)
Financing Activities	Activités de financement			
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada		(11 495)	(55 000)
			<u>(257 415)</u>	<u>(181 668)</u>
Increase in Due from Corporate Account	Augmentation du montant à recevoir du compte corporatif		<u>4 089</u>	<u>6 884</u>

See accompanying notes

Voir les notes complémentaires

Notes to Financial Statements Year Ended 31 December 1993

Notes complémentaires Exercice terminé le 31 décembre 1993

1. BASIS OF PRESENTATION

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown Corporation 1 January 1946. The Corporation is regulated by the Canada Mortgage and Housing Corporation Act. The Corporation's mandate, as stated in the National Housing Act (NHA), is "to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses, the improvement of housing and living conditions." The Corporation is for all purposes an agent of Her Majesty in the right of Canada.

The Corporation has three separate responsibilities under its mandate and maintains separate accounting records for each. Separate financial statements are presented in order to preserve the separate identities of the assets, liabilities and capital, reserve fund and surpluses.

Corporate Account

Within this responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the NHA, develops and sells land holdings, and provides services in housing related areas. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and the private sector.

Minister's Account

The Corporation administers housing programs under provisions of the National Housing Act with funding provided by the Government of Canada through annual Parliamentary appropriations. The Corporation is reimbursed for the related operating expenses.

Insurance and Guarantee Funds

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the National Housing Act. The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgages. The Mortgage-backed Securities Guarantee Fund guarantees the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.

Together, these statements constitute the financial statements of the Corporation and reflect all of the transactions of the Corporation for the year ended 31 December 1993. In total, the Corporation manages:

1. RÈGLES DE PRÉSENTATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en société d'État le 1^{er} janvier 1946. Elle est régie par la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*. Son mandat, tel que l'énonce la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), est de «favoriser la construction de nouvelles maisons, réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie». À toutes fins utiles, elle est un mandataire de Sa Majesté du chef du Canada.

La Société divise les activités qu'elle mène pour remplir son mandat en trois sphères de responsabilité pour lesquelles elle tient des livres comptables distincts. Elle présente des états financiers séparés pour conserver le caractère distinct de l'actif, du passif du capital, du fonds de réserve et des excédents.

Compte corporatif

Ce compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la LNH, l'aménagement et la vente de biens fonciers, les services fournis dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les capitaux proviennent d'emprunts auprès du gouvernement Canada et du secteur privé.

Compte du Ministre

La Société administre des programmes de logement en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, utilisant à cette fin des fonds publics qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des frais d'exploitation qu'elle supporte.

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

La Société gère des fonds et caisses d'assurance et de garantie en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre le défaut de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantit le principal et les intérêts dus aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés.

Ensemble, ces comptes constituent les états financiers de la Société et reflètent les opérations de l'exercice terminé le 31 décembre 1993. Au total, la Société gère :

in millions of dollars	1993	1992	en millions de dollars
Assets	11 847.2	10 536.3	Actif
Liabilities	11 758.8	10 379.5	Passif
Portion Payable to Government of Canada	8 295.3	8 486.0	Portion due au gouvernement du Canada
Parliamentary Appropriations for Government			Crédits parlementaires accordés pour des programmes financés par l'État
Funded Programs	1 934.9	1 949.8	
Operating Expenses	243.5	233.7	Frais d'exploitation

Operating Expenses are allocated to the three separate areas of responsibility as disclosed in Note 13.

La répartition des frais d'exploitation entre les trois sphères de responsabilité est indiquée à la note 13.

SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada.

Loans

Corporate Account

No provisions are made for possible losses on loans. Losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund. Property acquired upon default of uninsured loans is subject to loss recovery as described under Real Estate. Other losses on uninsured loans are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

Loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Government of Canada through the Minister's Account when the loans are advanced.

Loans under certain programs give rise to interest rate losses that are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

Insurance and Guarantee Funds

Mortgages are valued at cost less a provision for estimated loss.

Federal-Provincial Agreements

Loans and investments are made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage the development of rental housing, land assembly, cooperative housing, rural and native housing, and housing rehabilitation.

Only the Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements.

The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized as they come in the Corporate Account.

Real Estate

Corporate Account

Real estate includes vacant land and properties acquired directly by the Corporation, or through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans.

Real estate is recorded at cost, which includes acquisition costs and any modernization and improvement costs.

Building costs, including interest, on real estate acquired directly by the Corporation are capitalized up to appraised value after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on the disposal of these properties are recorded in the Corporate Account. Losses resulting from permanent decline in the value of property are recognized in the year in which these losses are identified.

Building costs, including interest, on real estate acquired through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. All net operating losses on real estate are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Buildings included as real estate in Loans and Investments are written off and charged to the Government of Canada through the Minister's Account on a straight-line basis over the same term as the related borrowings.

2. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada.

a. Prêts

Compte corporatif

Aucune provision pour pertes sur prêts n'a été constituée. Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire. Les pertes sur les biens acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont recouvrées selon les modalités décrites à la rubrique «Biens immobiliers». Les autres pertes sur les prêts non assurés sont recouvrables du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre au moment où les prêts sont versés.

Les prêts consentis en vertu de certains programmes occasionnent des pertes sur taux d'intérêt, qui sont recouvrables du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût, moins une provision pour pertes estimatives.

b. Ententes fédérales-provinciales

Des prêts et des investissements sont effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives, le logement pour les ruraux et les autochtones et la remise en état de logements.

Les états financiers ne tiennent compte que de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés.

La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Les gains sur la vente de projets de regroupement de terrains sont comptabilisés comme revenu dans le compte corporatif.

c. Biens immobiliers

Compte corporatif

Les biens immobiliers comprennent les propriétés et les terrains vagues acquis directement par la Société, sans frais, par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût, ce qui comprend les frais d'acquisition, de modernisation et d'amélioration.

Les frais de possession, y inclus l'intérêt, des biens immobiliers acquis directement par la Société sont capitalisés tant que la valeur d'expertise de ces biens immobiliers n'a pas été atteinte; par la suite, ces frais sont imputés aux résultats du compte corporatif. Les profits ou les pertes sur l'aliénation de ces biens sont portés au compte corporatif. Dans les cas de baisse permanente de la valeur des propriétés, les pertes qui en découlent sont imputées à l'exercice au cours duquel elles ont été constatées.

Les frais de possession, y inclus l'intérêt, des biens immobiliers acquis sans frais par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont capitalisés. La Société verse au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, les profits nets provenant de l'aliénation de ces biens immobiliers et recouvre de ce compte

Insurance and Guarantee Funds

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is valued at net realizable value. Net realizable value is calculated as the current appraised value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

d. Deferred Recoveries from the Government of Canada through the Minister's Account

Effective 1 April 1991, expenditures to modernize and improve certain properties are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account over a period of ten years.

e. Amortization

Assets under Capital Lease and Business Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

f. Financial Instruments

Financial Instruments are swaps in the interest rate market. These instruments are used as hedges in conjunction with overall liability management activities within the guidelines of the Department of Finance.

Gains or losses arising from transactions are deferred and recognized in income over the remaining life of the hedged item. The costs of issuing these instruments are included in interest expense.

g. Investment in Securities

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

h. Provision for Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

i. Premiums

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies based on the risk of default in each year.

j. Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to operations. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

k. Guarantee Fees

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the relative Mortgage-backed Security issue on a straight-line basis. Issues currently exist for terms of between one and twenty-five years.

l. Application Fees

Application fees are recognized as income when received.

m. Insurance Issuance Costs

Issuance costs are expensed as incurred.

les pertes qui en découlent. Toutes les pertes nettes d'exploitation des biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Les coûts relatifs aux immeubles figurant comme biens immobiliers dans les prêts et investissements sont passés en charge et imputés au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une période égale à la durée des emprunts s'y rattachant.

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

Les biens immobiliers acquis lors du règlement d'une réclamation résultant du manquement aux conditions hypothécaires sont comptabilisés à la valeur de réalisation nette. Celle-ci représente la valeur d'expertise courante des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

d. Recouvrements du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre reportés

Depuis le 1^{er} avril 1991, les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre, sur une période de dix ans.

e. Amortissement

Les biens en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ces biens. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire.

f. Instruments financiers

Les instruments financiers consistent en swaps de taux d'intérêt. Ceux-ci sont utilisés comme couvertures, conjointement avec d'autres moyens de gérer le passif, en conformité avec les lignes directrices du ministère des Finances.

Les gains et les pertes résultant des opérations sont reportés et imputés au revenu sur le solde de la durée de l'élément couvert. Les frais d'émission de ces instruments sont comptabilisés comme intérêts débiteurs.

g. Placements en valeurs mobilières

Ces placements sont inscrits au coût amorti plus les intérêts courus.

h. Provision pour réclamations

Cette provision représente les pertes estimatives sur les réclamations en cours de règlement et sur les prêts en défaut mais pour lesquels des demandes d'indemnité n'ont pas encore été reçues par la Société.

i. Primes

Les primes sont reportées et comptabilisées comme revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut annuel.

j. Insuffisance de primes

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées par secteur d'activité au coût actualisé des réclamations futures sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'on constate que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour couvrir le coût net des réclamations éventuelles, on impute aux résultats une insuffisance de primes. Par la suite, celle-ci est imputée au revenu selon la même méthode de comptabilisation que les primes non gagnées.

Pension Costs and Obligations

cost of pension benefits earned by employees is charged to expense as services are rendered. Adjustments arising from pension plan amendments, experience gains and losses, and changes in assumptions are amortized over the expected average remaining service life of the employee group.

INTEREST RATE RISK - PREFERENTIAL LENDING AND BORROWING ARRANGEMENTS

In 1991 the Government of Canada discontinued CMHC's right of prepayment without penalty on its borrowings from the Consolidated Revenue Fund.

On its borrowings, \$3.2 billion was for loans made by CMHC prior to 1986 under various sections of the National Housing Act which allowed prepayment without penalty privileges. These loans have had nominal terms of up to 50 years. As a result, the Corporation was required to assume the interest rate risk which was previously borne by the Government of Canada.

As a result of recent significant declines in interest rates, borrowers have started to exercise their prepayment privileges thereby reducing the Corporate Account to reduced margins on financing operations. In 1993, the margins were reduced by \$6 million. Management estimates that the impact over the next five years of renegotiated loans and loans not yet renegotiated is \$35 million to \$76 million per annum depending on prevailing interest rates.

A provision has been made in the financial statements for the effect of reduced margins on loans renegotiated or not yet renegotiated because of the uncertainty of the amounts involved and the nature of remedies from the Government of Canada.

When resolved, the reduced margins on financing operations could expose the Corporation to losses which could be material. These losses could be significant in relation to the Corporate Account and the retained and reserve fund.

The Corporation intends to resolve this interest rate risk issue with the Government of Canada.

k. Droits de garantie

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme un revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants. Actuellement, la durée des titres émis va de un à vingt-cinq ans.

l. Droits de demande

Les droits de demande sont comptabilisés comme un revenu au moment de leur encaissement.

m. Coûts de souscription d'assurance

Les coûts de souscription sont imputés à l'exercice lorsqu'ils sont engagés.

n. Coûts et obligations découlant du régime de retraite

Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés est imputé aux résultats au fil des années d'emploi. Les redressements découlant de modifications au régime, de gains ou pertes actuariels, ou de changements d'hypothèses sont amortis sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière active du groupe de salariés.

3. RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT : ACCORDS D'EMPRUNT ET DE PRÊT PRIVILÉGIÉS

En 1991, le gouvernement du Canada a retiré à la SCHL son droit de rembourser par anticipation sans pénalité l'argent qu'elle emprunte au Trésor.

De ces emprunts, 3,2 milliards de dollars avaient été affectés à des prêts consentis par la SCHL, avant 1986, en application de divers articles de la *Loi nationale sur l'habitation*, prêts assortis de privilèges de remboursement anticipé sans pénalité. Ces prêts ont une durée initiale pouvant aller jusqu'à 50 ans. La Société s'est donc vue obligée d'assumer le risque de taux d'intérêt, auparavant supporté par le gouvernement du Canada.

À cause des récentes baisses importantes des taux d'intérêt, les débiteurs se sont mis à rembourser par anticipation, ce qui a eu pour effet, sur le compte corporatif, de diminuer les marges des opérations de financement. Pour 1993, cette diminution a été de 6 millions de dollars. La direction estime qu'au cours des cinq prochaines années, la réduction des marges résultant de la renégociation des prêts atteindra de 35 à 76 millions de dollars par an selon l'évolution des taux d'intérêt.

Aucune provision n'a été faite pour cette réduction dans les états financiers parce qu'on ne connaît pas avec certitude les sommes en cause ni la nature des mesures correctives qui seront prises par le gouvernement du Canada.

Si on n'y porte pas remède, les marges réduites des opérations de financement pourraient exposer la Société à des pertes substantielles dont l'importance n'est pas à négliger par rapport au capital et au fonds de réserve du compte corporatif.

La Société a l'intention de régler cette question du risque de taux d'intérêt avec le gouvernement du Canada.

4. LOANS AND INVESTMENTS

in thousands of dollars	1993	1992	en milliers de dollars
Loans	4 210 600	3 912 215	Prêts
Federal-Provincial Agreements			Ententes fédérales-provinciales
Loans	2 932 305	2 715 758	Prêts
Investments in Housing Projects	1 775 253	1 747 201	Investissements dans des ensembles d'habitation
Land Assembly Projects	29 228	33 081	Projets de regroupement de terrains
	4 736 786	4 496 040	
Real Estate			Biens immobiliers
Investments in Housing Projects	24 914	22 414	Investissements dans des ensembles d'habitation
Land	65 286	52 171	Terrains
	90 200	74 585	
Total Loans and Investments	9 037 586	8 482 840	Total des prêts et investissements

The amount of interest capitalized on real estate in 1993 was \$3.9 million (1992 - \$3.3 million).

In accordance with the terms of the National Housing Act, the Government of Canada will reimburse the Corporation for any losses incurred on uninsured loans, Federal-Provincial Agreements and Real Estate.

At 31 December 1993, the Corporation has approximately \$70 million of loans in difficulty. The Corporation is endeavouring to resolve this matter with the borrowers involved.

Any losses claimed from the Government of Canada are charged to the Minister's Account in the year they are claimed. The funding for these losses is included in the main and supplementary estimates, tabled in Parliament.

En 1993, la somme des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers a été de 3,9 millions de dollars (3,3 millions en 1992).

En application de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada remboursera la Société des pertes qu'elle subit à l'égard des prêts non assurés, des accords fédéraux-provinciaux et des biens immobiliers.

Au 31 décembre 1993, les prêts en difficulté de la Société atteignaient les 70 millions de dollars. La Société cherche avec les débiteurs concernés une solution à ces difficultés.

Les pertes dont le remboursement est demandé au gouvernement du Canada sont imputées au compte du Ministre l'année où cette demande est faite. Les fonds relatifs à ces pertes sont inscrits dans le budget des dépenses principal et le budget supplémentaire déposés au Parlement.

5. CASH AND SHORT TERM INVESTMENTS

in thousands of dollars	1993		1992	en milliers de dollars
	Book Value	Market Value	Book Value	
	Valeur comptable	Valeur marchande	Valeur comptable	
Cash	16 282	16 282	—	Encaisse
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit	—	—	(94 636)	Chèques émis excédant les montants en dépôt
Commercial Paper and Term Deposits	41 265	41 265	—	Papier commercial et dépôts à terme
Canada Bonds	330 077	331 549	—	Obligations du gouvernement canadien
Total	387 624	389 096	(94 636)	Total

6. DUE FROM THE MINISTER'S ACCOUNT

in thousands of dollars	1993	1992	en milliers de dollars
Receivable, Beginning of Year	228 489	185 760	À recevoir au début de l'exercice
Minister's Account Expenses	1 934 880	1 949 802	Dépenses du compte du Ministre
Recovered from the Minister	(1 899 557)	(1 907 073)	Recouvrements du Ministre
Receivable, End of Year	263 812	228 489	À recevoir à la fin de l'exercice

6. À RECEVOIR DU COMPTE DU MINISTRE

ASSETS UNDER CAPITAL LEASE

	Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1993	Net Book Value 1992	
thousands of dollars	Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1993	Valeur comptable nette 1992	en milliers de dollars
Building	4%	29 809	3 436	26 373	27 472	Immeuble
Household Improvements	10%	9 172	2 751	6 421	7 338	Améliorations locatives
Total		38 981	6 187	32 794	34 810	Total

Amortization in 1993 was \$2.0 million (1992 - \$2.1 million).

L'amortissement de l'exercice 1993 s'est élevé à 2,0 millions de dollars (2,1 millions en 1992).

BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

	Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1993	Net Book Value 1992	
thousands of dollars	Taux	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1993	Valeur comptable nette 1992	en milliers de dollars
Land	—	166	—	166	166	Terrains
Buildings	5%	28 836	8 052	20 784	14 871	Immeubles
Household Improvements	20%	7 483	6 845	638	864	Améliorations locatives
Equipment	8%, 20% or/ou 30%	33 062	25 693	7 369	7 594	Matériel
Total		69 547	40 590	28 957	23 495	Total

Amortization in 1993 was \$2.6 million (1992 - \$2.5 million).

L'amortissement de l'exercice 1993 s'est élevé à 2,6 millions de dollars (2,5 millions en 1992).

9. BORROWINGS

The Corporation borrows from the Government of Canada and for the first time in 1993 from capital markets under provisions of the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and the National Housing Act to finance loans and investments.

in millions of dollars	1993			1992		en millions de dollars
		Interest Rate Taux d'intérêt	Term Terme			
Government of Canada	8 295.3	2.00 to 17.96% 2,00 à 17,96 %	up to 50 years jusqu'à 50 ans	8 486.0		Gouvernement du Canada
Capital Market						Marché des capitaux
Commercial Paper	305.7	average 4.46% 4,46 % (moyen)	less than 1 year moins d'un an	—		Papier commercial
Long Term Bonds	1 003.2	6.11% 6,11 %	5 years 5 ans	—		Obligations à long terme
Total	9 604.2			8 486.0		Total

The payments scheduled for the next five years are:

in millions of dollars						en millions de dollars
	1994	1995	1996	1997	1998	
Government of Canada	216.0	194.5	195.7	198.0	201.5	Gouvernement du Canada
Capital Market						Marché des capitaux
Commercial Paper	305.7	—	—	—	—	Papier commercial
Long Term Bonds	—	—	—	—	1 000.0	Obligations à long terme
Total	521.7	194.5	195.7	198.0	1 201.5	Total

10. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease that is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are \$5.2 million for the first 10 years and \$3.6 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

in thousands of dollars			en milliers de dollars
	1994 to 1998	1999 to 2015	
1994 to 1998	25 844		1994 - 1998
1999 to 2015	63 552		1999 - 2015
Total future minimum lease payments	89 396		Total des paiements minimums à venir
Less interest at 11.77 and 11.57%	53 177		Moins intérêt à 11,77 et 11,57 %
Present value of minimum lease payments	36 219		Valeur actuelle des paiements minimums

Interest expense in 1993 was \$4.2 million (1992 - \$4.3 million).

9. EMPRUNTS

En vertu des dispositions de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et de la *Loi nationale sur l'habitation*, Société emprunte auprès du gouvernement du Canada et, pour première fois en 1993, sur le marché des capitaux les fonds nécessaires au financement des prêts et des investissements.

Voici les paiements prévus pour les cinq prochains exercices :

10. DETTE DÉCOULANT DU CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La Société a financé les travaux de construction et d'amélioration qu'elle a fait exécuter à son siège social en 1990 par un bail à long terme, qui est comptabilisé comme un contrat de location-acquisition. À l'expiration du bail en 2015, la Société devient propriétaire de l'immeuble pour la somme de un dollar.

Les paiements annuels du bail s'élèvent à 5,2 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 3,6 millions durant les 15 années subséquentes.

Les paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

Les intérêts débiteurs pour 1993 étaient de 4,2 millions de dollars (4,3 millions en 1992).

RESERVE FUND

income or loss is transferred to the Reserve Fund which is funded by Order-in-Council to \$25 million. Any excess is paid to Receiver General for Canada.

INTEREST LOSS RECOVERIES

Corporation was authorized by the Government of Canada to approve certain loans and investments at a negative interest margin and to recover the loss from the Government of Canada through the Minister's Account. The interest loss recovered is included in interest income.

re recoveries by program are:

Thousands of dollars	1993	1992	en milliers de dollars
Market Housing	14 951	17 990	Logement du marché
Social Housing	17 458	18 175	Logement social
Total	32 409	36 165	Total

OPERATING EXPENSES

Operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

Thousands of dollars	1993		1992		en milliers de dollars
		%		%	
Corporate Account	34 163	14.0	24 261	10.4	Compte corporatif
Minister's Account	105 577	43.4	113 591	48.6	Compte du Ministre
Finance and Guarantee Funds	103 793	42.6	95 898	41.0	Fonds et caisses d'assurance et de garantie
	243 533	100.0	233 750	100.0	Total

INCOME TAXES

Income taxes include tax on income and Large Corporations Tax (LCT).

The tax rate on income is 38%. The Large Corporations Tax rate is 2%.

Expenses are:

	1993			1992			
	Income Tax	LCT		Income Tax	LCT		
Thousands of dollars	Impôt sur le revenu	IGS	Total	Impôt sur le revenu	IGS	Total	en millions de dollars
Corporate Account	3.7	0.1	3.8	7.5	0.1	7.6	Compte corporatif
Finance and Guarantee Funds	3.5	2.9	6.4	(11.1)	2.7	(8.4)	Fonds et caisses d'assurance et de garantie
Total	7.2	3.0	10.2	(3.6)	2.8	(0.8)	Total

11. FONDS DE RÉSERVE

Le bénéfice ou la perte après impôts est viré(e) au fonds de réserve dont la limite est fixée par décret à 25 millions de dollars. Tout excédent est viré au crédit du receveur général du Canada.

12. RECOUVREMENT DES PERTES SUR INTÉRÊT

La Société a été autorisée par le gouvernement du Canada à approuver certains prêts et investissements comportant une marge d'intérêt négative et à recouvrer cette perte du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre. Les recouvrements d'intérêt sont inclus dans les intérêts créditeurs.

Voici les recouvrements par programme :

13. FRAIS D'EXPLOITATION

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

14. IMPÔTS SUR LE REVENU

Les impôts comprennent l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les grandes sociétés (IGS).

Le taux de l'impôt sur le revenu est de 38 %. Le taux d'imposition des grandes sociétés est de 0,2 %.

Voici les montants d'impôts :

15. INVESTMENT IN SECURITIES

15. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

	1993						1992		
	Within 1 year	1 to 3 years	3 to 5 years	Over 5 years	Total Book Value	Estimated Market Value	Total Book Value	Estimated Market Value	
	En deçà d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative	
in millions of dollars									en millions de dollars
Mortgage Insurance Fund									Fonds d'assurance hypothécaire
Canada Treasury Bills	54.5	—	—	—	54.5	54.7	133.0	132.4	Bons du Trésor du Canada
Provincial Treasury Bills	20.2	—	—	—	20.2	20.2	—	—	Bons du Trésor provinciaux
Government of Canada Bonds	112.4	6.4	10.0	865.3	994.1	1 053.3	1 052.5	1 080.3	Obligations du gouvernement du Canada
Provincial Bonds	2.9	5.1	19.7	106.4	134.1	153.9	—	—	Obligations provinciales
Corporate Bonds	0.1	20.0	—	25.5	45.6	23.6	—	—	Obligations de sociétés
Mortgage-backed Securities	73.6	—	136.4	52.9	262.9	270.0	99.0	101.3	Titres hypothécaires
Total	263.7	31.5	166.1	1 050.1	1 511.4	1 575.7	1 284.5	1 314.0	Total
Other Funds									Autres fonds
Canada Treasury Bills	2.3	—	—	—	2.3	2.3	8.3	8.3	Bons du Trésor du Canada
Promissory Notes	0.5	—	—	—	0.5	0.5	—	—	Billets
Government of Canada Bonds	3.5	7.1	9.2	14.4	34.2	36.5	—	—	Obligations du gouvernement du Canada
Provincial Bonds	0.1	—	—	2.0	2.1	2.0	30.6	30.8	Obligations provinciales
Total	6.4	7.1	9.2	16.4	39.1	41.3	38.9	39.1	Total
Total	270.1	38.6	175.3	1 066.5	1 550.5	1 617.0	1 323.4	1 353.1	Total

16. APPROPRIATED SURPLUS

Management, on the advice of the actuary, has established a reserve for possible additional claims on the Mortgage Insurance Fund which may occur as the result of potential losses associated with environmental matters on projects that have been underwritten by the Fund. Although Management has been unable to determine the likelihood of occurrence, a reserve has been established based on Management's assessment of the impact of these losses.

16. EXCÉDENT AFFECTÉ

Sur l'avis de l'actuaire, la direction a constitué une réserve en prévision des demandes de règlement supplémentaires que le Fonds d'assurance hypothécaire pourrait recevoir en raison des risques de perte, liés à des questions environnementales, pour des ensembles souscrits par le Fonds. Bien qu'elle n'ait pu déterminer le degré de probabilité de ces pertes, la direction a créé une réserve en se basant sur une estimation de leur montant.

COMMITMENTS

Loans and Investments

Commitments outstanding for loans and investments amounted to \$57.7 million at 31 December 1993 (1992 - \$248.9 million).

Operating Leases

Minimum rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

Thousands of dollars	1994	1995	1996	1997	1998	en milliers de dollars
Business Premises	9 597	8 354	7 423	5 169	4 188	Locaux
Equipment	13 610	12 743	10 878	10 752	1 509	Matériel
Total	23 207	21 097	18 301	15 921	5 697	Total

Off-balance Sheet Financial Instruments

In order to manage its exposure to fluctuations in interest rates, the Corporation has entered into interest rate swap agreements with various financial institutions. These financial instruments are reflected in the financial statements.

At 31 December 1993, the notional principal amounts, which are contract amounts used in determining payments, outstanding under these agreements were \$1 240.6 million.

Future Contractual Obligations

Future financial obligations under contracts for the Minister's Account. Social Housing programs, extend for periods up to 45 years. Uncertainty in forecasting the economic factors used to calculate the financial obligations precludes reasonable estimation beyond five years.

Estimated obligations for the next five years are:

Millions of dollars	1994	1995	1996	1997	1998	en millions de dollars
	2 057	2 018	1 998	2 003	2 030	

CONTINGENT LIABILITIES

In 1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling approximately \$48.9 million. While the Corporation was successful before the courts in 1991, the decision has been appealed. It is uncertain if costs arising from the legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation would be charged to the Corporate Account or the Government of Canada through the Minister's Account. There are no other legal claims against the Corporate Account at the end of 1993 (1992 - nil).

There were other legal claims of \$3.8 million at the end of 1993 (\$2 - \$6.5 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Government of Canada through the Minister's Account.

Legal claims of \$29.4 million (1992 - \$11.5 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund.

Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Costs arising as a result of these actions would be expensed when determined.

17. ENGAGEMENTS

a. Prêts et investissements

Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements s'élevaient à 557,7 millions de dollars au 31 décembre 1993 (248,9 millions en 1992).

b. Contrats de location-exploitation

Les paiements prévus pour les cinq prochaines années en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à long terme non résiliables sont les suivants :

c. Instruments financiers hors bilan

Pour gérer les risques auxquels les fluctuations des taux d'intérêt l'exposent, la Société a conclu des swaps de taux d'intérêt avec diverses institutions financières. Ces instruments ne figurent pas dans les états financiers.

Au 31 décembre 1993, le capital théorique de ces contrats, c'est-à-dire le montant hypothétique sur lequel sont calculés les paiements des swaps, s'élevait à 1 240,6 millions de dollars.

d. Obligations contractuelles futures

Les obligations financières contractées par la Société au titre de ses programmes de logement social, compte du Ministre, couvrent des périodes qui peuvent atteindre 45 ans. L'incertitude inhérente aux facteurs économiques utilisés pour le calcul de ces obligations empêche d'en faire une estimation raisonnable au-delà de cinq ans.

Voici les obligations pour les cinq prochains exercices :

18. PASSIF ÉVENTUEL

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 48,9 millions de dollars environ. Les tribunaux ont donné gain de cause à la SCHL en 1991, mais cette décision a fait l'objet d'un appel. On ne sait pas si les frais résultant de ces poursuites seront imputés au compte corporatif ou au gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre. À la fin de 1993, aucune autre poursuite ne concernait le compte corporatif (rien en 1992).

De plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 3,8 millions de dollars à la fin de 1993 (6,5 millions en 1992), dont les frais pourraient être imputés au gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre si le jugement est rendu en faveur des plaignants.

Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 29,4 millions de dollars (11,5 millions en 1992).

L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils deviennent exigibles.

19. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service.

The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method prorated on service.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on an actuarial valuation at 1 January 1993, and using management's best estimates, the status of the plan at 31 December 1993 is:

in thousands of dollars	1993	1992	en milliers de dollars
Net assets available for benefits	561 973	526 504	Actif net disponible pour les prestations
Actuarial value of accrued pension benefits	553 318	524 939	Valeur actuarielle des prestations constituées
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	8 655	1 565	Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations constituées
Annual Pension Cost			Coût annuel des prestations
Current service costs	10 262	10 300	Coût des prestations pour services courants
Government pension plans	2 164	1 996	Régimes de retraite gouvernementaux
Amortization of experience gains and losses	(692)	(694)	Amortissement des gains et pertes actuariels
Total	11 734	11 602	Total

20. ACTUARIAL VALUATION

a. Mortgage Insurance Fund

An actuarial study of the Fund as at 30 September 1993 disclosed that the Fund is sufficient to pay all future claims in respect of business in force. The estimated pre-tax surplus at 30 September 1993 was \$9.4 million (30 September 1992 - \$47.4 million).

b. Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

Based on an actuarial study as at 31 December 1992, made in July 1993, the unearned guarantee fees are adequate to provide for the risks evaluated and any other residual risk.

21. INSURANCE AND GUARANTEES IN FORCE

a. Mortgage Insurance Fund

At 31 December 1993, insurance policies in force totalled approximately \$86.5 billion (1992 - \$72.0 billion).

b. Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

At 31 December 1993, guarantees in force totalled approximately \$16.3 billion (1992 - \$12.0 billion).

19. RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire et du nombre d'années de services.

Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations reliées aux services courants et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

Selon l'évaluation actuarielle faite au 1^{er} janvier 1993 et les meilleures estimations de la haute direction, voici la situation du régime au 31 décembre 1993 :

20. ÉVALUATION ACTUARIELLE

a. Fonds d'assurance hypothécaire

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1993 révèle que ses ressources sont suffisantes pour payer toute indemnité éventuellement demandée en exécution des polices d'assurance souscrites. Au 30 septembre 1993, on estimait l'excédent avant impôts à 9,4 millions de dollars (47,4 millions au 30 septembre 1992).

b. Fonds de garantie des titres hypothécaires

En se fondant sur une évaluation actuarielle au 31 décembre 1992 faite en juillet 1993, les droits de garantie non gagnés suffisent à couvrir les risques évalués et tout autre risque résiduel.

21. ASSURANCE ET GARANTIES EN VIGUEUR

a. Fonds d'assurance hypothécaire

Au 31 décembre 1993, les polices d'assurance en vigueur totalisaient environ 86,5 milliards de dollars (72,0 milliards en 1992).

b. Fonds de garantie des titres hypothécaires

Au 31 décembre 1993, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 16,3 milliards de dollars (12,0 milliards en 1992).

Comparative Figures

Reclassification

In 1993, the Insurance and Guarantee Funds are presented on a combined basis. The 1992 comparative figures have been reclassified to conform to the 1993 statement presentation.

Restatement

Accounting Policy Change

Commencing in 1993, the Minister's Account Statement of Expenses and Recoveries is presented on an accrual basis of accounting. Previously, this statement was prepared on a cash basis. This accounting policy change has been applied retroactively and reported expenses are higher in 1993 by \$45.3 million (1992 - \$31.9 million) than would otherwise be the case.

In the Corporate Account balance sheet, the receivable from the Minister's Account and Accounts Payable and Accrued Liabilities have all increased by \$247.2 million (1992 - \$201.9 million).

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Balance Sheet	Bilan	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
		Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
Thousands of dollars	en milliers de dollars	1993	1992	1993	1992	1993	1992
Assets	Actif						
Investment in	Placements en						
Securities	valeurs mobilières	1 511 429	1 284 472	36 538	30 390	2 535	7 106
Real Estate	Biens immobiliers	232 404	212 205	—	—	9 750	10 445
Mortgages	Prêts hypothécaires	19 974	20 865	—	—	—	—
Accounts Receivable and	Débiteurs et autres						
Other Assets	éléments d'actif	3 136	1 199	—	—	—	—
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés	17 516	24 647	346	223	37	10
Due from (to) Corporate Account	À recevoir du (payer au) compte corporatif	10 342	7 272	(390)	(1 277)	550	415
		1 794 801	1 550 660	36 494	29 336	12 872	17 949
Liabilities	Passif						
Accounts Payable and	Créditeurs et charges à payer	5 677	6 096	—	—	39	48
Accrued Liabilities	Provision pour réclamations	594 127	507 764	—	—	—	—
Provision for Claims	Primes et droits de garantie non gagnés	1 159 090	938 084	26 314	19 805	—	—
Earned Premiums and	Insuffisance de primes	20 491	20 781	—	—	—	—
Guarantee Fees							
Premium Deficiency		1 779 385	1 472 725	26 314	19 805	39	48
Plus	Excédents						
Appropriated Surplus	Excédent non affecté	5 416	19 935	10 180	9 531	12 833	17 901
Appropriated Surplus	Excédent affecté	10 000	58 000	—	—	—	—
		1 794 801	1 550 660	36 494	29 336	12 872	17 949

22. Chiffres correspondants

a. Reclassement

En 1993, les informations financières relatives aux fonds et caisses d'assurance et de garantie sont présentées ensemble. Certains chiffres de 1992 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1993.

b. Retraitement

Nouvelle convention comptable

À compter de 1993, l'état des dépenses et recouvrements du compte du Ministre est établi selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Auparavant, on utilisait la méthode de la comptabilité de caisse. Ce changement a été fait rétroactivement, de sorte que les dépenses indiquées en 1993 sont plus élevées de 45,3 millions de dollars (31,9 millions en 1992) qu'elles ne l'auraient été autrement.

Dans le bilan du compte corporatif, les sommes à recevoir du compte du Ministre et les créiteurs et charges à payer ont augmenté de 247,2 millions de dollars (201,9 millions en 1992).

23. FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

**23. INSURANCE AND
GUARANTEE FUNDS**

**23. FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE
ET DE GARANTIE**

Statement of Operations and Surplus	État des résultats et de l'excédent	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
		Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
		1993	1992	1993	1992	1993	1992
in thousands of dollars	en milliers de dollars						
Revenues	Revenus						
Earned Premiums and Guarantee Fees	Primes et droits de garantie gagnés	230 092	190 904	6 922	4 360	—	—
Application Fees	Droits de demande	36 044	33 543	1 606	1 425	—	—
Income from Investments	Revenus de placements	156 088	129 954	2 563	2 281	310	58
Other	Autres	2 469	2 538	(207)	—	585	70
		424 693	356 939	10 884	8 066	895	1 25
Expenses	Frais						
Loss on Claims	Perte sur les réclamations	296 349	239 139	—	—	828	66
Issuance	Souscription	57 529	53 661	—	—	—	—
Operating Expenses	Frais d'exploitation	44 448	40 547	1 677	1 537	129	12
Adjustment to Provision for Claims	Régularisation de la provi- sion pour réclamations	86 363	59 924	—	—	—	—
		484 689	393 271	1 677	1 537	957	79
Income (Loss) before the Undernoted	Bénéfice (perte) avant les éléments ci-dessous	(59 996)	(36 332)	9 207	6 529	(62)	46
Adjustment to Premium Deficiency	Régularisation de l'insuffisance de primes	290	8 759	—	—	—	—
Income (Loss) before Taxes	Bénéfice (perte) avant impôts	(59 706)	(27 573)	9 207	6 529	(62)	46
Income Taxes	Impôts sur le revenu	2 813	(11 125)	3 558	2 524	6	21
Net Income (Loss)	Bénéfice net (perte nette)	(62 519)	(16 448)	5 649	4 005	(68)	24
Unappropriated Surplus	Excédent non affecté						
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice	19 935	57 383	9 531	5 526	17 901	17 6
Transfer from Appropriated Surplus	Virement de l'excédent affecté	48 000	34 000	—	—	—	—
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada	—	(55 000)	(5 000)	—	(5 000)	—
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice	5 416	19 935	10 180	9 531	12 833	17 90
Appropriated Surplus	Excédent affecté						
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice	58 000	92 000	—	—	—	—
Transfer to Unappropriated Surplus	Virement à l'excédent non affecté	(48 000)	(34 000)	—	—	—	—
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice	10 000	58 000	—	—	—	—
Total Surpluses	Total des excédents	15 416	77 935	10 180	9 531	12 833	17 90

Statement of Changes in Financial Position	État de l'évolution de la situation financière	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
		Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
		1993	1992	1993	1992	1993	1992
in thousands of dollars	en milliers de dollars						
Operating Activities	Activités d'exploitation						
Premiums and Guarantee Fees Received	Primes et droits de garantie reçus	451 099	425 866	13 431	12 562	-	-
Application Fees Received	Droits de demande reçus	36 044	33 543	1 606	1 425	-	-
Investment Income Received	Revenus de placements perçus	175 911	138 772	2 629	1 879	544	428
Claims Paid	Réclamations réglées	(482 420)	(434 591)	-	-	-	-
Proceeds from Sales of Real Estate	Produit de la vente de biens immobiliers	177 321	118 720	-	-	-	-
Operating Expenses Paid	Frais d'exploitation payés	(102 459)	(94 691)	(1 676)	(1 537)	(129)	(126)
Income Taxes Paid	Impôts sur le revenu payés	4 319	(1 038)	(3 682)	(4 127)	(33)	(494)
Other	Autres	(11 031)	(8 485)	(207)	26	203	395
		248 784	178 096	12 101	10 228	585	203
Investment Activities	Activités d'investissement						
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	(245 714)	(115 020)	(6 214)	(11 596)	4 550	-
Financing Activities	Activités de financement						
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada	-	(55 000)	(5 000)	-	(5 000)	-
Increase (Decrease) in Due from Corporate Account	Augmentation (diminution) du montant à recevoir du compte corporatif	3 070	8 076	887	(1 368)	135	203

→ Rental Guarantee program is no longer active.

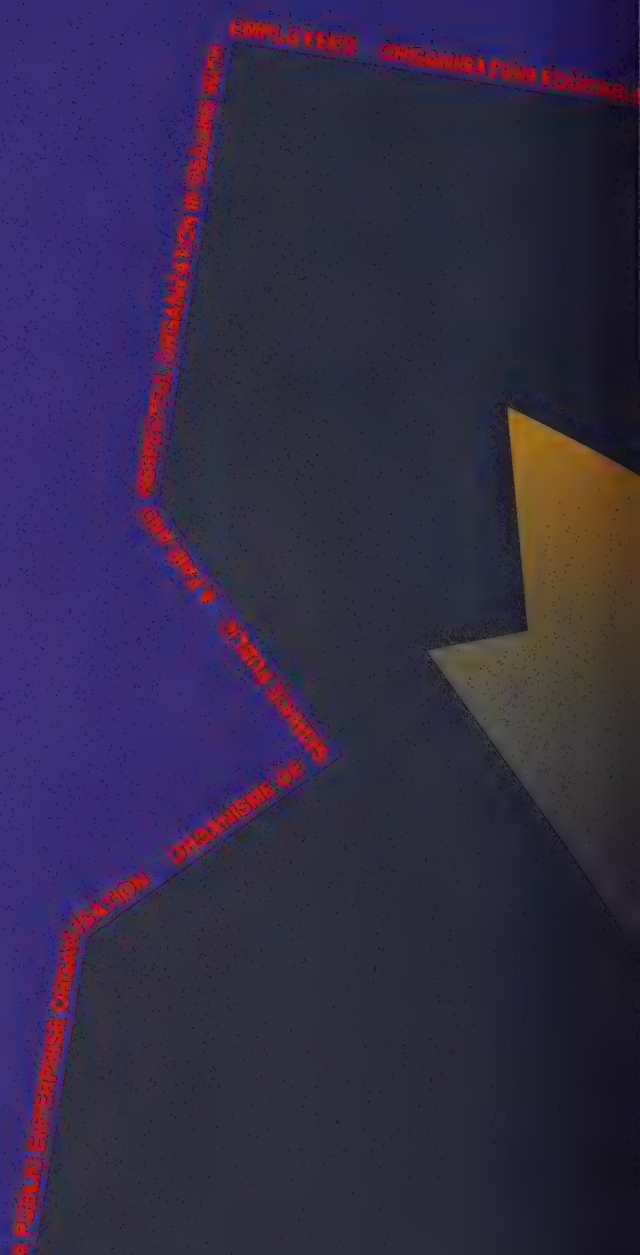
→ Home Improvement Loan Insurance Fund was wound up in 1993 and the surplus of \$1.5 million was returned to the Government of Canada.

→ Home Improvement Loan Insurance Fund had an asset balance of \$1 458 thousand at 31 December 1992 with a net income in 1993 of \$37 thousand (1992 - \$53 thousand).

Le Programme de garantie des loyers n'est plus actif.

La Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons a été liquidée en 1993 et l'excédent de 1,5 million de dollars a été viré au gouvernement du Canada.

Au 31 décembre 1992, la Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons avait un actif total de 1 458 000 dollars. Son bénéfice net en 1993 était de 37 000 dollars (53 000 en 1992).



-A55

house Canadians

complez sur nous

ANNUAL REPORT

RAPPORT ANNUEL

1 9 9 4



Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities.

If you wish to obtain this publication in alternative formats, call (613) 748-2367

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information.

Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le (613) 748-2367.

TRANSMITTAL LETTER

31 March 1995

Minister Responsible for CMHC

Dear Minister:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour of submitting to you the 49th Annual Report of Canada Mortgage and Housing Corporation, together with its financial statements.

Le Président du Conseil,

Claude F. Bennett

Chairman

LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT

Le 31 mars 1995

Ministre responsable de la SCHL

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le 49e Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que ses états financiers.



CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, contact your local CMHC office.

© 1995, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSN 0226-0336

Printed in Canada

CMHC subscribes to Canada's Green Plan. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or recyclable stock and non-toxic inks are used whenever possible.



La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau de la SCHL de votre localité.

© 1995, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISSN 0226-0336

Imprimé au Canada

La SCHL souscrit au *Plan vert* du Canada. Nos publications sont produites en quantités limitées, selon la demande du marché. Des mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé ou recyclable et de l'encre non toxique.

Canada

CONTENTS

CORPORATE PROFILE	4
HIGHLIGHTS	6
REPORT OF THE PRESIDENT	8
MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS — FINANCIAL CONDITIONS AND RESULTS OF OPERATIONS	12
Corporate Performance Measures	14
Economic Environment	16
Corporate Account	18
Minister's Account	26
Insurance and Guarantee Funds	34
Productive Partnerships — CMHC's Housing Support	42
Organizational Effectiveness	48
FIVE-YEAR FINANCIAL HIGHLIGHTS	54
BOARD OF DIRECTORS AND PRINCIPAL OFFICERS	55
FINANCIAL STATEMENTS	57

TABLE DES MATIÈRES

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ	5
FAITS SAILLANTS	7
RAPPORT DU PRÉSIDENT	9
COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION — SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION	13
Mesure des résultats	15
Contexte économique	17
Compte d'entreprise (Compte corporatif)	19
Compte du Ministre	27
Fonds et caisses d'assurance et de garantie	35
Partenariats productifs — L'aide au logement de la SCHL	43
Efficacité organisationnelle	49
FAITS SAILLANTS DES ÉTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES	54
CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS	55
ÉTATS FINANCIERS	57

CORPORATE PROFILE

At the end of World War II, more than a million Canadians in the armed forces were ready to return to peacetime life — creating a housing demand the private market could not meet. The federal government responded by incorporating Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) as a Crown corporation on 1 January 1946 by an Act of Parliament, with the authority to act for the Government of Canada in all matters prescribed by housing legislation, principally the National Housing Act (NHA).

Since then, CMHC has touched the lives of Canadians in every community across the country. The Corporation has developed the standards and practices required by a growing housing industry, found innovative ways to help Canadians finance home

purchases and created social housing programs to help those most in need.

CMHC is mandated by the National Housing Act to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing housing and to improve housing and living conditions. The Corporation achieves these goals in three main areas of activity — market housing, social housing and housing support.

CMHC's market housing programs promote affordable housing and equal access to financing through financial instruments such as mortgage loan insurance and mortgage-backed securities. CMHC also helps bring together public-private housing partnerships that lead to affordable housing projects.

In social housing, CMHC works with provincial, territorial and municipal housing agencies, and with local non-profit organizations, cooperatives, Urban Native groups and First Nations to build and repair

housing for those whose needs cannot be met by the private market, and to manage Canada's stock of more than 661 000 social housing units.

The Corporation's housing support programs focus on producing information to improve housing and living conditions and the efficiency of housing markets, to address the housing needs of low-income Canadians and special groups, such as seniors and persons with disabilities, and to promote the competitiveness of Canada's housing industry. This information is made available through publications, videos, demonstration projects, training programs and other means.

CMHC's finances are arranged within separate accounting frameworks for each of its three areas of responsibility — the Corporate Account, the Minister's Account, and the Insurance and Guarantee Funds.

Federal Housing Objectives

- Help to make affordable and adequate housing available to all Canadians, regardless of where they live, by facilitating effective housing and mortgage markets.
- Support an adequate supply of social housing to meet needs the private market cannot meet.
- Promote equal access to an acceptable level of housing services for all Canadians.
- Help improve the quality of life for Canadians through better living environments.
- Work effectively with provincial, territorial and municipal housing authorities.

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

À la fin de la Seconde Guerre mondiale, plus d'un million de soldats canadiens étaient prêts à retourner à la vie civile, ce qui a entraîné une demande de logements que le marché ne pouvait pas combler. Le 1^{er} janvier 1946, le Parlement a donc voté une loi créant une société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), chargée d'agir au nom du gouvernement canadien dans tous les domaines prévus par la Loi nationale sur l'habitation (LNH).

Depuis, la SCHL touche de très près les Canadiens quelle que soit la collectivité dans laquelle ils vivent. La Société a établi les normes et les pratiques nécessaires à un secteur de l'habitation en pleine expansion, trouvé des façons novatrices d'aider les Canadiens à financer l'achat de maisons et créé des programmes de logement social destinés aux plus démunis.

La *Loi nationale sur l'habitation* stipule que la SCHL doit «favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie». La Société s'acquitte de cette mission dans trois principaux secteurs d'activité : le logement du marché, le logement social et l'aide au logement.

Les programmes de la SCHL relatifs au logement du marché visent à promouvoir la production de logements abordables et l'égalité d'accès au crédit hypothécaire grâce à des instruments financiers comme l'assurance-prêt et les titres hypothécaires. De plus, la SCHL favorise la formation de partenariats entre les secteurs public et privé dans le domaine de l'habitation en vue de l'aménagement d'ensembles de logements abordables.

En ce qui a trait au logement social, la SCHL unit ses efforts à ceux des sociétés d'habitation provinciales, territoriales et municipales, des organismes sans but lucratif locaux, des coopératives, des groupes de parrainage de logements pour les Autochtones en milieu urbain et des Premières nations afin de construire et de réparer des logements pour répondre aux besoins que le marché ne peut satisfaire et afin de gérer le parc résidentiel du Canada, qui compte plus de 661 000 logements sociaux.

Dans le cadre de ses programmes d'aide au logement, la Société s'efforce de fournir des renseignements visant à améliorer les conditions de logement et de vie et l'efficacité des marchés de l'habitation, de répondre aux besoins des Canadiens à faible revenu et des groupes spéciaux, comme les personnes âgées ou handicapées, et de favoriser la compétitivité du secteur canadien de l'habitation. Ces renseignements sont diffusés par l'entremise de publications, de vidéos, de projets de démonstration, de programmes de formation et d'autres moyens.

La SCHL tient des livres comptables distincts pour chacune de ses sphères de responsabilité : le Compte d'entreprise (Compte corporatif), le Compte du Ministre et les Fonds et caisses d'assurance et de garantie.

Objectifs fédéraux

- Veiller à assurer à tous les Canadiens, peu importe où ils habitent, l'accès à un logement abordable et convenable, en facilitant le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché de l'habitation.
- Favoriser une offre adéquate de logements sociaux lorsque le marché ne parvient pas à répondre aux besoins.
- Promouvoir l'égalité d'accès de tous les Canadiens à un niveau acceptable de services dans le domaine de l'habitation.
- Contribuer à l'amélioration de la qualité de la vie des Canadiens grâce à de meilleurs cadres de vie.
- Collaborer de manière efficace avec les sociétés d'habitation provinciales, territoriales et municipales.



HIGHLIGHTS

- This was the third record year in a row for CMHC's Mortgage Loan Insurance program. In 1994, the program helped more than 300 000 households — up from 137 000 in 1990.
- CMHC's increased insurance business was driven by the First Home Loan Insurance (FHLI) program. FHLI helped 101 020 households buy their first home in 1994, bringing the total since the program was introduced in 1992 to 242 551. About three out of four households participating in FHLI would not otherwise have been able to purchase a home at that time.
- The Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing approved mortgage loan insurance on 32 partnership deals representing close to 2 000 units.
- CMHC introduced the \$17 million Remote Housing Program, which responds to critical housing needs in northern, remote communities of less than 2 500 residents and will produce 165 new houses.
- The federal government committed \$100 million over two years to help households through the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) and the Emergency Repair Program (ERP). A further RRAP commitment of about \$16 million will assist some 2 500 households in rental and rooming house accommodation.
- The Corporation's first full year in international capital markets was marked by raising \$2 billion in medium-term financing on international and domestic bond markets to finance the renewal of social housing mortgages.
- Of social housing sponsors renewing their mortgages in 1994, 95 percent took advantage of Direct Lending, which enables CMHC to act as a break-even lender to non-profit and cooperative projects and to provincially and privately financed public housing projects. Direct Lending has consistently achieved savings, on average, of 50 basis points below market levels.
- CMHC was selected by Human Resources Development Canada for the 1994 Annual Merit Award, in recognition of the Corporation's continuing commitment to human resources management, policies and practices.
- Winning proposals in Sharing Successes in Native Housing, the 1994 CMHC Housing Awards, will transfer information on solid successes in designing, financing and managing housing by and for aboriginal peoples.

FAITS SAILLANTS

- Le Programme d'assurance-prêt hypothécaire de la SCHL a connu sa troisième année record de suite. En 1994, ce programme a permis d'aider plus de 300 000 ménages, contre 137 000 en 1990.
- L'accroissement des opérations d'assurance de la SCHL est attribuable au Programme d'assurance-prêt pour accédants à la propriété (PAPAP). Grâce à ce programme, 101 020 ménages ont pu acquérir leur première maison en 1994, ce qui porte à 242 551 le total des ménages ayant bénéficié de ce programme depuis sa création en 1992. Environ les trois quarts des ménages ayant fait appel à l'aide du PAPAP n'auraient pas pu, autrement, acheter une maison au moment où ils l'ont fait.
- Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation a approuvé l'assurance des prêts hypothécaires relatifs à des ensembles d'habitation réalisés grâce à 32 ententes de partenariat, ce qui représente près de 2 000 logements.
- La SCHL a créé le Programme de logement en régions éloignées auquel des crédits de 17 millions de dollars ont été affectés. Conçu pour répondre aux besoins cruciaux de logements dans les collectivités nordiques ou éloignées comptant moins de 2 500 habitants, ce programme permettra de construire 165 maisons.
- En 1994, le gouvernement fédéral a pris des engagements totalisant 100 millions de dollars sur deux ans afin d'aider les ménages par l'entremise du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et du Programme de réparations d'urgence (PRU). Des crédits supplémentaires d'environ 16 millions de dollars ont été affectés aux volets locatif et maisons de chambres du PAREL, dont bénéficieront ultimement quelque 2 500 ménages.
- Au cours de sa première année complète d'activité sur les marchés étrangers des capitaux, la Société a réuni 2 milliards de dollars en vendant des obligations à moyen terme sur les marchés national et international afin de financer le renouvellement de créances hypothécaires de logement social.
- Parmi les organismes de parrainage de logements sociaux ayant renouvelé leur prêt hypothécaire en 1994, 95 p. 100 se sont prévalus du Programme de prêt direct, qui permet à la SCHL de prêter à un taux d'équilibre à des ensembles de logements sans but lucratif, à des coopératives d'habitation ainsi qu'à des ensembles de logements publics financés par les provinces ou le secteur privé. Les taux des prêts directs ont jusqu'ici toujours été inférieurs de 50 centièmes de point en moyenne à ceux du marché.
- En 1994, le ministère du Développement des ressources humaines du Canada a décerné un prix d'excellence à la SCHL, en guise de reconnaissance pour son engagement soutenu à l'égard de la gestion des ressources humaines ainsi que des lignes de conduite et des pratiques dans ce domaine.
- En 1994, le concours des Prix d'excellence en habitation de la SCHL avait pour thème «Partager les réussites du logement autochtone». Les propositions primées contribueront à faire connaître les succès remportés au chapitre de la conception, du financement et de la gestion des logements par et pour les Autochtones.

REPORT OF THE PRESIDENT

Housing profoundly affects us all. It provides thousands of jobs in the construction industry and creates a demand for products and services that indirectly leads to many more jobs in other sectors. But the effects of housing go much deeper than economic impacts — our overall well-being as individuals and communities is critically influenced by the quality of our housing.

CMHC's 49 years of success have been built on an ability and willingness to adapt, to respond quickly to Canada's changing housing needs and priorities, to find new and better ways of helping to house Canadians. Today, as acute fiscal pressures force a fundamental re-examination of how government functions in our society, these qualities have perhaps never been so critical.

CMHC is preparing for the challenges of fundamental change by improving efficiency and adding value in every area of our activities, and by critically reassessing our various roles in Canada's housing sector. This process of review and renewal will allow us to focus our resources in areas where they will have the greatest impact.

The challenges of renewal are ongoing for CMHC, as they are for all Canadians. But I am confident that the skills and

commitment of CMHC employees, guided by clear corporate priorities and a strong commitment to quality, will allow us to build on our successes. Certainly, our many achievements in 1994 are just cause for optimism.

The First Home Loan Insurance (FHLI) program — which reduces the minimum down payment requirement for CMHC-insured mortgages from 10 percent to five percent for first-time home buyers — accounted for half of our homeowner insurance business in 1994. FHLI's popularity was the key factor in our achievement of record levels of new insurance business for the third year in a row. In 1995, we will again have a mortgage insurance competitor and in anticipation of this we have continued to improve business systems, develop new products and review our points-of-service/field network.

Mortgage Insurance Fund operations resulted in a loss before taxes of \$89.4 million. This loss is primarily the result of an increase to the provision for losses on future mortgage insurance claims and a loss on the investment portfolio. Mortgage insurance claims are expected to rise as a result of high mortgage rates, high debt levels, slow income growth, rising claims on multiple-rental projects and a larger base of insured loans in force. Rising interest rates in 1994 and into 1995 will likely further prolong the claims peak. As interest rates were rising in 1994, CMHC employed defensive investment strategies which, while resulting in a capital loss in 1994, are expected to protect the long-term return of the portfolio.

The Corporation incurred its first-ever loss for the Corporate Account due to clients exercising their prepayment option and refinancing their loans at lower interest rates. Most of these loans are, in turn, funded with long-term, fixed-rate Consolidated Revenue Fund (CRF) borrowings. Prior to 1991, the Government of Canada incurred losses associated with these prepayments. However, in 1991 the Government of Canada transferred this interest rate risk to CMHC. In 1994, this refinancing negatively impacted the Corporation's margins by an estimated

RAPPORT DU PRÉSIDENT

Le logement nous concerne tous de très près. En effet, il fournit des milliers d'emplois dans l'industrie de la construction et suscite une demande de produits et de services qui crée indirectement de nombreux emplois de plus dans d'autres secteurs. Mais le logement exerce une influence qui dépasse largement les répercussions économiques : notre bien-être général en tant qu'individus et en tant que collectivités est étroitement lié à la qualité de nos habitations.

Depuis 49 ans, la SCHL accumule les succès grâce à sa capacité et à son empressement à s'adapter, à répondre rapidement aux priorités et à trouver de nouveaux besoins des Canadiens et à trouver de meilleures façons de les aider à se loger. Maintenant que les contraintes financières nous imposent un examen en profondeur du mode de fonctionnement du gouvernement dans notre société, ces qualités n'ont peut-être jamais été aussi cruciales.

La SCHL se prépare à relever les défis que pose un changement radical en augmentant son efficience, en améliorant ses services dans chaque secteur d'activité et en réévaluant sérieusement ses diverses fonctions au sein du secteur canadien de l'habitation. Ce processus d'examen et de renouvellement nous permettra de concentrer nos efforts dans les domaines où ils auront le plus d'incidence.

La SCHL, comme tous les Canadiens d'ailleurs, doit continuellement relever les défis que pose le changement. Mais je suis persuadé que les compétences et la détermination des employés de la SCHL, guidés par des priorités claires et soutenus par un grand souci de la qualité, nous permettront de tirer profit de nos réussites. Assurément, nos nombreuses réalisations de l'année 1994 ne peuvent que nous inciter à l'optimisme.

En 1994, la moitié des prêts de propriétaire-occupant assurés par la SCHL ont découlé du Programme d'assurance-prêt pour accédants à la propriété (PAPAP), qui ramène la mise de fonds minimale donnant droit à l'assurance hypothécaire de la SCHL de 10 à 5 p. 100 dans le cas des accédants. La popularité du PAPAP est le facteur déterminant qui a permis à la SCHL d'atteindre, pour la troisième année de suite, un record en ce

qui a trait aux nouveaux prêts assurés. En 1995, nous aurons à nouveau un concurrent sur le marché de l'assurance hypothécaire. Pour nous préparer à cette situation, nous avons continué d'améliorer nos systèmes de gestion, de concevoir de nouveaux produits et d'examiner nos points de service et notre réseau de bureaux extérieurs.

Les opérations du Fonds d'assurance hypothécaire se sont soldées par une perte avant impôts de 89,4 millions de dollars. Cette perte est attribuable principalement à un accroissement de la provision pour pertes relatives aux futures demandes d'indemnité d'assurance hypothécaire et à une perte sur les placements. On s'attend que ces demandes augmentent en raison de la montée des taux hypothécaires, de la hausse de l'endettement, de la faible croissance du revenu, de la progression des demandes d'indemnité relatives aux ensembles de logements locatifs et du nombre accru des prêts assurés en vigueur. La hausse des taux d'intérêt en 1994 et en 1995 prolongera probablement encore le haut niveau des demandes d'indemnité. Comme les taux d'intérêt ont monté l'an dernier, la SCHL a adopté des stratégies d'investissement défensives qui, tout en ayant entraîné une perte en capital en 1994, devraient protéger le rendement à long terme du portefeuille des placements.

Pour la première fois, le compte d'entreprise affiche une perte du fait que certains clients ont exercé leur privilège de remboursement anticipé et renouvelé leur prêt hypothécaire à un taux d'intérêt moins élevé. La plupart de ces prêts sont, à leur tour, financés par des emprunts à long terme contractés auprès du Trésor et assortis d'un taux fixe. Avant 1991, le gouvernement du Canada assumait les pertes causées par les remboursements anticipés. Cependant, en 1991, il a transféré ce risque de taux à la SCHL. En 1994, ces opérations

\$26.5 million. As a result, the Corporate Account incurred a loss before taxes of \$6.3 million.

As part of the federal government's initiative to reduce the cost of government while maintaining accountability and an acceptable level of service, CMHC continued to work with our provincial and territorial partners to improve the efficiency of social housing administration. Of social housing sponsors renewing their mortgages in 1994, 95 percent took advantage of Direct Lending. This initiative enables CMHC to act as a break-even lender to non-profit and coöperative projects and to provincially and privately financed public housing projects. Direct Lending has consistently achieved savings of, on average, 50 basis points below market levels.

CMHC acts as a catalyst for change by providing information and transferring technology to builders, consumers, researchers and others in the housing sector. In 1994, we convened a meeting of federal, provincial and territorial officials and housing industry representatives to discuss building code

issues as they relate to housing, with the goal of increasing the harmonization of building codes across the country, while maintaining enough flexibility to accommodate unique circumstances, and incorporating sound criteria against which to assess proposed changes within the code development process. And our ongoing research into areas such as sustainable development and healthy housing continued to provide leadership in improving Canadian housing. To ensure Canada's housing sector prospers in an ever more globalized economy, we consulted with all segments of the industry to identify housing export issues and opportunities.

The Auditor General of Canada gave us a clean bill of health in our second Special Examination, confirming the Corporation has maintained systems and practices in a manner that provides reasonable assurance that assets are safeguarded, resources are managed efficiently and economically, and operations are effective.

To ensure we continue to have effective tools and techniques for managing

change, we built on our firm Total Quality Management (TQM) foundation. TQM gives us a consistent and formalized approach to overcoming obstacles and promoting continuous improvement throughout the Corporation, ensuring we remain relevant and efficient in an era of rapid change. We will continue to expand our TQM support systems, while further integrating the TQM philosophy and techniques in our day-to-day business.

All of us at CMHC are proud of these and our many other achievements in 1994. Since 1946, we have worked closely with the building industry, financial institutions, investors, other levels of government and non-profit groups to find ways to build better, more efficient and more affordable housing, and to maximize housing assistance for Canadians in need. Results such as we achieved in 1994 are, I believe, strong evidence that a commitment to innovation, quality and creative partnerships continue to serve us well.

E.A. Flichel

de refinancement ont fait baisser les marges de la Société d'environ 26,5 millions de dollars. Par conséquent, la perte avant impôts inscrite au compte d'entreprise s'élève à 6,3 millions de dollars.

Dans le cadre de l'initiative du gouvernement fédéral visant à réduire le coût de l'administration publique tout en maintenant l'obligation de rendre compte et un niveau acceptable de services, la SCHL a continué d'unir ses efforts à ceux de ses partenaires provinciaux et territoriaux pour améliorer l'efficacité de l'administration des logements sociaux. Parmi les organismes de parrainage d'ensembles de logements sociaux ayant renouvelé leur prêt hypothécaire en 1994, 95 p. 100 se sont prévalus du Programme de prêt direct, qui permet à la SCHL de prêter à un taux d'équilibre à des ensembles de logements sans but lucratif, à des coopératives d'habitation ainsi qu'à des ensembles de logements publics financés par les provinces ou le secteur privé. Les taux des prêts directs ont jusqu'ici toujours été inférieurs de 50 centièmes de point en moyenne à ceux du marché.

La SCHL stimule le changement en fournissant des informations et en proposant de nouvelles techniques aux constructeurs, aux consommateurs, aux chercheurs et aux autres intervenants du secteur de l'habitation. En 1994, nous avons convoqué une réunion des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux ainsi que du secteur de l'habitation, afin de discuter des éléments du code du bâtiment relatifs à la construction résidentielle. Cette rencontre avait pour but d'uniformiser les codes du bâtiment en vigueur au pays et d'établir des critères judicieux permettant d'évaluer les changements proposés dans le cadre du processus de révision du code, tout en traitant les circonstances particulières avec suffisamment de souplesse. En outre, les recherches que nous poursuivons dans les domaines du développement durable et des habitations saines continuent à ouvrir la voie à l'amélioration des logements au Canada. Pour assurer l'essor du secteur canadien de l'habitation dans un contexte de mondialisation croissante de l'économie, nous avons consulté toutes ses branches d'activité pour déterminer les problèmes relatifs au commerce extérieur et les débouchés dans ce secteur.

Le vérificateur général du Canada a donné à la SCHL une note excellente à la suite du deuxième examen spécial dont elle a fait l'objet et il a

confirmé que la Société a recours à des systèmes et à des pratiques offrant une assurance raisonnable en ce qui concerne la protection des actifs, la gestion efficace et économique des ressources ainsi que l'efficacité des opérations.

Dans le but de nous assurer que nous possédons des outils et des techniques efficaces pour affronter le changement, nous nous sommes appuyés sur les bases solides que nous procure la gestion de la qualité totale (GQT). La GQT est pour nous un outil structuré qui nous aide à surmonter les obstacles et à susciter des progrès continus au sein de la Société; elle nous permet de demeurer indispensables et efficaces dans un monde en rapide évolution. Nous allons continuer de perfectionner les outils de la GQT tout en mettant davantage en pratique ses principes et ses techniques dans nos activités quotidiennes.

Nous tous qui travaillons à la SCHL, nous sommes fiers de ces réalisations et des nombreuses autres réussites de 1994. Depuis 1946, nous unissons nos efforts à ceux de l'industrie du bâtiment, des établissements financiers, des investisseurs, des autres paliers de gouvernement et des groupes sans but lucratif pour trouver des façons de construire des logements de meilleure qualité, mieux adaptés aux besoins et plus abordables, et de tirer le maximum de l'aide au logement destinée aux Canadiens démunis. Les résultats que nous avons obtenus en 1994 sont, je le crois, la preuve évidente que notre détermination à innover, à améliorer la qualité des logements et à former des partenariats novateurs continue de porter fruit.

E. A. Fichel

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS — FINANCIAL CONDITIONS AND RESULTS OF OPERATIONS

This section presents a discussion and interpretation from management's perspective of CMHC's corporate strategy, its financial performance against plan for the year ended 31 December 1994 and its prospects for the future. It also provides a discussion of how CMHC manages risk in general and in particular interest rate risk relating to both balance sheet and off-balance sheet activities.

THE CORPORATE PLAN

CMHC's five-year Corporate Plan outlines the Corporation's main directions, program objectives and strategies in response to major challenges. Where possible, the Plan sets clearly defined financial targets — examples are Mortgage Loan Insurance volume and NHA Mortgage-backed Securities issuance.

THE CORPORATE ACCOUNTING FRAMEWORK

CMHC maintains separate accounting records for each of its three areas of responsibility.

CORPORATE ACCOUNT

Within this responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the National Housing Act (NHA), develops and sells land holdings, and provides housing-related services. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and the private sector.

MINISTER'S ACCOUNT

The Corporation administers housing programs under provisions of the NHA with funding provided by the Government of Canada through annual parliamentary appropriation. CMHC is reimbursed for related operating expenses.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the NHA. The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgage loans. The Mortgage-backed Securities Guarantee Fund guarantees timely payment of the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.

COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION — SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION

La présente section contient les commentaires et l'interprétation de la haute direction en ce qui a trait à la stratégie globale de la SCHL, à ses résultats financiers comparativement aux prévisions pour l'exercice terminé le 31 décembre 1994 ainsi qu'à ses perspectives d'avenir. En outre, elle explique comment la SCHL gère les risques en général et, plus particulièrement, le risque de taux d'intérêt relatif aux activités figurant au bilan et à celles hors bilan.

PLAN D'ENTREPRISE

Le Plan d'entreprise quinquennal de la SCHL expose les grandes orientations de la Société, les objectifs des programmes et les stratégies adoptées pour relever les principaux défis. Lorsque cela est possible, le plan fixe des objectifs financiers précis, par exemple en ce qui concerne le volume d'assurance-prêt hypothécaire et l'émission de titres hypothécaires LNH.

LA COMPTABILITE DE LA SOCIETE

La SCHL tient des livres comptables distincts pour chacune de ses trois sphères de responsabilité.

COMPTE D'ENTREPRISE (COMPTE CORPORATIF)

Ce compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), l'aménagement et la vente de biens fonciers, les services fournis dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les capitaux proviennent d'emprunts auprès du gouvernement du Canada et du secteur privé.

COMPTE DU MINISTRE

La Société administre des programmes de logement en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des frais d'exploitation qu'elle supporte.

FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

La Société gère les fonds et caisses d'assurance et de garantie en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantir le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés.

CORPORATE PERFORMANCE MEASURES

	1994		1993
	Actual	Plan	Actual
Corporate Account			
Net Income (Loss) (\$m)	(6.3)	1.8	5.6
Real Estate Sales (\$m)	19.4	41.4	19.1
Gain on Real Estate Sales (\$m)	13.7	16.5	8.4
Direct Lending (\$m)	1 685.6	2 138.0	729.9
Minister's Account			
Social Housing Units Committed	13 741	14 196	27 456
Units Under Administration	661 481	668 000	659 816
Insurance and Guarantee Funds			
Mortgage Insurance Fund			
Units Insured	306 356	247 982	296 000
Claims Paid (\$m)	512.9	423.0	482.4
Cash and Investments			
in Securities (\$m)	1 721.6	1 611.7	1 521.8
Pre-Tax Earnings (Loss) (\$m)	(89.4)	111.1	(59.7)
Surplus (Deficit) (\$m)	(78.0)	112.8	15.4
Insurance in Force (\$b)	102.2	N/A	86.5
Mortgage-backed Securities			
Guarantee Fund			
Securities Issued (\$m)	3 719.7	4 480.0	6 579.8
Corporate Resources			
Staff-Year Consumption	3 032.1	3 102.8	2 975.2
Operating Budget (\$m)	257.0	257.3	247.2

	1994		1993
	chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels
Compte d'entreprise (Compte corporatif)			
Bénéfice net (perte nette) (M\$)	(6,3)	1,8	5,6
Vente de biens immobiliers (M\$)	19,4	41,4	19,1
Profit sur la vente de biens immobiliers (M\$)	13,7	16,5	8,4
Prêts directs (M\$)	1 685,6	2 138,0	729,9
Compte du Ministre			
Logements sociaux ayant fait l'objet d'un engagement	13 741	14 196	27 456
Logements administrés	661 481	668 000	659 816
Fonds et caisses d'assurance et de garantie			
Fonds d'assurance hypothécaire			
Logements bénéficiant d'un prêt assuré	306 356	247 982	296 000
Indemnités payées (M\$)	512,9	423,0	482,4
Encaisse et placements en valeurs mobilières (M\$)	1 721,6	1 611,7	1 521,8
Bénéfice (perte) avant impôts (M\$)	(89,4)	111,1	(59,7)
Excédent (déficit) (M\$)	(78,0)	112,8	15,4
Valeur de l'assurance hypothécaire en vigueur (G\$)	102,2	S.O.	86,5
Fonds de garantie des titres hypothécaires			
Valeur des titres émis (M\$)	3 719,7	4 480,0	6 579,8
Ressources			
Consommation d'années-personnes	3 032,1	3 102,8	2 975,2
Budget de fonctionnement (M\$)	257,0	257,3	247,2

ECONOMIC ENVIRONMENT

The economic expansion that began in Canada in mid-1993 gained force in 1994, driven by manufacturing in Ontario and Quebec and resource industries in Alberta and British Columbia. GDP growth was 4.3 percent, up from 3.2 percent in 1993.

This very strong performance created about 400 000 jobs, mostly full-time, causing the unemployment rate to fall below 10 percent for the first time in almost three years.

Consumer spending was about three percent higher than in 1993. Immigration was about 220 000, down from 255 000 in 1993.

These factors, combined with interest rates at a 30-year low, fueled strong housing demand in early 1994. Starting in the spring, however, rapidly rising interest rates kept housing markets in check.

Sales of existing units through the Multiple Listing Service¹ were 301 028 for 1994, down slightly from 1993's total of 302 427. New construction was also slightly lower than for 1993 — 154 057 units compared to 155 443. Construction of single-detached homes was up 5.2 percent to 89 509, but this was more than offset by an 8.2 percent drop to 64 548 for multiple-units. This was the result of fewer rental starts in most provinces as many renters bought homes.

Improving economies in Quebec, Ontario, Manitoba and Saskatchewan led to strong sales of existing units in these provinces, mainly to first-time buyers.

Construction of single-detached homes and condominium units was also up.

Housing demand in British Columbia continued to be strong, but was not enough to reach the record level of new housing starts in 1993. Demand in Alberta also slowed slightly. In the Atlantic region, Nova Scotia and Prince Edward Island posted new-unit construction gains.

¹ Source: Canadian Real Estate Association

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'expansion économique qui a débuté au Canada vers le milieu de 1993 s'est accrue en 1994, grâce au secteur manufacturier, en Ontario et au Québec, et aux industries extractives, en Alberta et en Colombie-Britannique. La croissance du PIB a atteint 4,3 p. 100 comparativement à 3,2 p. 100 en 1993. Cette très forte performance s'est traduite par la création d'environ 400 000 emplois, à plein temps pour la plupart, ce qui a permis au taux de chômage de tomber au-dessous de 10 p. 100 pour la première fois en presque trois ans. Les dépenses de consommation ont augmenté d'environ 3 p. 100 par rapport à 1993. Quelque 220 000 immigrants se sont installés au pays, contre 255 000 en 1993.

Les facteurs ci-dessus, conjugués avec des taux d'intérêt à leur plus bas niveau depuis 30 ans, ont entraîné une forte demande de logements au début de 1994. Depuis le printemps, toutefois, la hausse rapide des taux d'intérêt a provoqué un fléchissement des marchés de l'habitation.

En 1994, 301 028 logements existants ont été vendus par l'entremise du Service inter-agences¹, ce qui représente une faible baisse par rapport aux 302 427 ventes enregistrées en 1993. La construction résidentielle a également ralenti légèrement par rapport à 1993 : 154 057 mises en chantier contre 155 443. Le nombre des maisons individuelles mises en chantier a progressé de 5,2 p. 100 pour s'établir à 89 509. Toutefois, cette augmentation a été largement neutralisée par une chute de 8,2 p. 100 des mises en chantier de logements collectifs, qui ont atteint le chiffre de 64 548, par suite de la diminution des mises en chantier de logements locatifs dans la plupart des provinces due au fait que de nombreux locataires ont acheté une maison.

L'amélioration de la situation économique au Québec, en Ontario, au Manitoba et en Saskatchewan a suscité d'importantes ventes de logements existants dans ces provinces, principalement à des accédants à la propriété. La construction de maisons individuelles et de logements en copropriété a également progressé.

En Colombie-Britannique, la demande de logements est demeurée forte, mais pas suffisamment pour que les mises en chantier atteignent le record de 1993. En Alberta, la demande a également diminué légèrement. Dans la région de l'Atlantique, la construction résidentielle s'est intensifiée en Nouvelle-Écosse et à l'Île-du-Prince-Édouard.

¹Source : Association canadienne de l'immeuble

CORPORATE ACCOUNT

Functions affecting all three CMHC planning elements, Market Housing, Social Housing and Housing Support, are included within the Corporate Account framework. Activity within the Corporate Account includes Loans Administration and Land Management.

In millions of dollars	1994		1993
	Actual	Plan	Actual
Loans and Investments	10 476.7	11 530.7	9 037.6
Borrowings			
CRF	7 957.7	8 366.1	8 295.3
Capital Market	3 409.5	3 315.3	1 308.9
Margin on Financing			
Operations	15.1	18.2	32.9
Gain on Real Estate Sales	13.7	16.5	8.4
Operating Expenses	35.7	33.7	34.2
Net Income (Loss)	(6.3)	1.8	5.6
Direct Lending	1 685.6	2 138.0	729.9

LOANS ADMINISTRATION

The margin on financing operations is the net of interest earnings from the loans and investments portfolio plus interest from short-term investments, less interest expense on borrowings from the Consolidated Revenue Fund and capital markets.

Fluctuations in interest rates on renewals or repricing of assets exposes CMHC's margins on financing operations to interest rate risk. Many of the repricing loans are already funded with long-term, fixed-rate borrowings. While these loan assets are renewed and repriced, the

rate on the existing liabilities remains constant, resulting in a relative mismatch in the new lending rate to the old borrowing rate and, hence, a different financing margin. CMHC's margin on financing operations is also affected by fluctuations in interest rates on new borrowings — either to fund new assets or to finance existing loans — to the extent that the new borrowings do not directly match an equal and offsetting asset.

The Corporation incurred its first-ever loss for the Corporate Account due to clients exercising their

prepayment option and refinancing their loans at lower interest rates. Most of these loans are, in turn, funded with long-term, fixed-rate Consolidated Revenue Fund (CRF) borrowings. Prior to 1991, the Government of Canada incurred losses associated with these prepayments. However, in 1991, the Government of Canada transferred this interest rate risk to CMHC. In 1994, this refinancing negatively impacted the Corporation's margins by an estimated \$26.5 million. As a result, the Corporate Account incurred a loss before taxes of

COMPTE D'ENTREPRISE (COMPTE CORPORATIF)

Les fonctions relatives aux trois éléments de planification de la SCHL — logement du marché, logement social et aide au logement — sont regroupées dans le compte d'entreprise, lequel englobe l'administration des prêts et la gestion foncière.

(en millions de dollars)	1994		1993
	chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels
Prêts et investissements	10 476,7	11 530,7	9 037,6
Emprunts			
Trésor	7 957,7	8 366,1	8 295,3
Marché des capitaux	3 409,5	3 315,3	1 308,9
Marge sur les opérations de financement	15,1	18,2	32,9
Profit sur la vente de biens immobiliers	13,7	16,5	8,4
Frais d'exploitation	35,7	33,7	34,2
Bénéfice net (perte nette)	(6,3)	1,8	5,6
Prêts directs	1 685,6	2 138,0	729,9

ADMINISTRATION DES PRÊTS

La marge sur les opérations de financement est constituée des intérêts créditeurs du portefeuille des prêts et des investissements, plus les intérêts sur les placements à court terme, moins les intérêts débiteurs sur les emprunts contractés auprès du Trésor et sur le marché des capitaux.

La possibilité d'une variation des taux d'intérêt au moment du renouvellement des prêts expose la marge sur les opérations de financement de la SCHL au risque de taux d'intérêt. La plupart des prêts sont déjà financés par des emprunts à long terme assortis d'un taux fixe. Lorsque ces créances sont renouvelées, leur taux d'intérêt change tandis que celui des emprunts existants demeure le même, ce qui entraîne une non-concordance relative du nouveau taux prêteur et de l'ancien taux créditeur et, par conséquent, une marge de financement différente. La marge sur les opérations de financement de la SCHL subit également le contrecoup des fluctuations des taux d'intérêt relatifs aux nouveaux emprunts contractés pour financer de nouveaux éléments d'actif ou des prêts existants, dans la mesure où les nouveaux

emprunts ne correspondent pas directement à un actif égal et symétrique.

Pour la première fois, le compte d'entreprise affiche une perte du fait que certains clients ont exercé leur privilège de remboursement anticipé et renouvelé leur prêt hypothécaire à un taux d'intérêt moins élevé. La plupart de ces prêts sont, à leur tour, financés par des emprunts à long terme contractés auprès du Trésor et assortis d'un taux fixe. Avant 1991, le gouvernement du Canada assumait les pertes causées par les remboursements anticipés. Cependant, en 1991, il a transféré ce risque de taux à la SCHL. En 1994, ces opérations de refinancement ont fait baisser les marges de la Société d'environ 26,5 millions de dollars. Par conséquent, la perte avant impôts inscrite au compte d'entreprise s'élève à 6,3 millions de dollars. La Société examine actuellement avec le ministère des Finances la façon d'éliminer la non-concordance de l'actif et du passif actuels du compte d'entreprise résultant d'un transfert de responsabilité.

Dans le cadre du Programme de prêt direct, le portefeuille des prêts et des investissements

\$6.3 million. The Corporation is currently pursuing with the Department of Finance a resolution of the mismatch in duration between existing Corporate Account assets and liabilities created as a result of the Government transferring their liability to CMHC.

As part of the Direct Lending initiative, \$1.7 billion was added to the loans and investment portfolio in 1994. With the objective of lowering the government's cost of social housing, Direct Lending is designed on a break-even basis. In 1994, CMHC continued to enter the capital markets to fund

corporate requirements for Direct Lending, raising \$2 billion in medium-term financing at spreads of 15-16 basis points over the benchmark Government of Canada bond. By 1999, CMHC expects to refinance \$12 billion of the social housing mortgage portfolio currently financed privately. Direct Lending mortgages are non-prepayable and each mortgage pool is fully funded with fixed-rate Canadian dollars on a matched maturity basis. Basis swaps, accreting swaps and interest rate swaps are used to manage any difference in asset and liability cash flows, thus reducing interest rate risk on this portfolio to a negligible amount.

LAND MANAGEMENT

CMHC develops lands owned by itself or in partnership with provinces, as well as surplus federal government lands. The Corporation's approach is to maximize profits while delivering well-planned, integrated communities with housing suitable for a wide range of income levels and household types, and including ancillary community services and commercial development. The portfolio currently comprises 2 035 hectares.

GAINS ON REAL ESTATE SALES

The Corporate Owned Real Estate (CORE) portfolio was acquired as a result of defaults on uninsured CMHC loans and former NHA programs. CMHC continues to strive to optimize CORE's net operating income using sound property management principles and a fair rental policy, and to examine disposal and redevelopment options as market conditions permit, taking into account the needs of occupants and stakeholders.

REDEVELOPMENT OF CORPORATE REAL ESTATE PROJECTS

In three projects — two in the Vancouver area and one in Montreal — CMHC is providing "aging-in-place" housing for existing tenants on a portion of the lands and offering surplus lands to private-sector developers for a mix of condominiums,

LAND MANAGEMENT PERFORMANCE

In millions of dollars	1994		1995
	Actual	Plan	Projections
Federal-Provincial Lands			
Revenues	5.6	4.3	5.7
Gains	3.4	0.5	0.4
CMHC-owned Lands			
Revenues	3.2	20.8	29.4
Gains	0.4	3.6	4.3
CMHC Redevelopment Projects			
Revenues	10.6	16.5	22.6
Gains	9.9	11.4	11.4
Fee-for-service Projects			
Fees to CMHC	N/A*	2.1	1.0

* The income recognition of fees earned and the related administration costs incurred by CMHC have been deferred.

s'est accru de 1,7 milliard de dollars en 1994. L'objectif de ce programme est de réduire le coût de l'aide fédérale au logement social, et il a été conçu pour permettre à la SCHL de consentir des prêts hypothécaires à un taux d'équilibre. En 1994, la SCHL a continué d'emprunter sur le marché des capitaux les sommes requises par ses prêts directs et elle a réuni 2 milliards de dollars grâce à la vente d'obligations à moyen terme assorties d'un taux d'intérêt de 15 à 16 centièmes de point supérieur au taux de référence des obligations du Canada. D'ici 1999, la SCHL prévoit refinancer 12 milliards de dollars de créances de logement social actuellement détenues par le secteur privé. Les prêts directs ne sont pas remboursables par anticipation, et chaque bloc de créances est entièrement financé par des emprunts en dollars canadiens assortis d'un taux fixe et d'échéances concordantes. Des swaps de taux de référence, des swaps progressifs et des swaps de taux d'intérêt sont utilisés pour compenser les écarts entre les flux de trésorerie relatifs à l'actif et au passif, ce qui réduit à presque rien le risque de taux d'intérêt.

GESTION FONCIERE

La SCHL aménage des terrains qu'elle possède seule ou en association avec les provinces ou territoires ainsi que des terrains fédéraux excédentaires. La Société cherche à maximiser les profits tout en créant des collectivités bien planifiées et intégrées offrant des logements qui conviennent à diverses catégories de ménages ayant des revenus différents et comprenant aussi des services et des commerces. À l'heure actuelle, la SCHL gère 2 035 hectares de terrain.

PROFITS SUR LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

Les propriétés immobilières appartenant à la Société (PIAS) ont été acquises à la suite de manquements aux conditions de prêts non assurés et en vertu d'anciens programmes de logement. La SCHL s'efforce continuellement d'obtenir un bénéfice net d'exploitation maximum en appliquant d'excellents principes de gestion immobilière et une ligne de conduite équitable en matière de loyers et elle cherche sans cesse à saisir les occasions que lui offre le marché de vendre ou d'aménager ses biens immobiliers, tout en tenant compte des besoins des occupants et des parties intéressées.

GESTION FONCIÈRE - RÉSULTATS FINANCIERS

(en millions de dollars)	1994		1995
	chiffres réels	chiffres prévus	projections
Terrains fédéraux-provinciaux			
Revenus	5,6	4,3	5,7
Profits	3,4	0,5	0,4
Terrains appartenant à la SCHL			
Revenus	3,2	20,8	29,4
Profits	0,4	3,6	4,3
Projets de réaménagement de la SCHL			
Revenus	10,6	16,5	22,6
Profits	9,9	11,4	11,4
Projets d'aménagement contre rémunération			
Honoraires versés à la SCHL	S.O.*	2,1	1,0

* On a reporté la comptabilisation des honoraires touchés et des frais d'administration engagés par la SCHL.

rental and social housing. In the Kitsilano project in Vancouver, four buildings for existing tenants are now occupied and six sites have been marketed for redevelopment. The Glenview project in New Westminster, British Columbia and the Benny

Farm project in Montreal, Quebec, received approvals from municipal governments during 1994.

FEE-FOR-SERVICES PROJECTS

On behalf of the federal government, CMHC manages, for a fee, the 413-unit George Derby project in Burnaby, British Columbia, for which two private-sector condominium projects totalling 176 units have been completed and 86 units of social housing are about to go to tender. The Vaughan Project, north of Toronto, received final approvals and will be in the servicing and marketing phases of development in 1995. The Terry Hughes project in New Westminster, British Columbia was approved by the municipal council.

CMHC-OWNED LANDS

CMHC continues with the development of its National Office lands. The servicing of Phase 1 in the City of Gloucester was completed and 74 houses were built by the three builders who purchased the single-family lots. The sale of a 64-unit townhouse block to a municipal non-profit corporation closed and housing is now under construction. The approvals of the second

phase of development, in the City of Ottawa, were considered by the Ontario Municipal Board, and a decision is pending. Twelve single-family and 105 townhouse lots in Orleans Gardens, Gloucester, Ontario, were sold to the private sector.

FEDERAL-PROVINCIAL LANDS

To ensure that CMHC's financial and human resources are available for profitable land development, CMHC's involvement in some projects that were not financially viable was terminated.

NEW INITIATIVES

The National Housing Act was amended in 1992 to allow CMHC to offer its land development expertise and services to Crown corporations and federal central agencies. In 1994, CMHC offered real estate consulting and project management services to a number of federal clients with underutilized or surplus assets.

ACTIVE CMHC LAND MANAGEMENT PROJECTS

	Housing Units
Corporation-owned Lands	
Orleans Gardens, Gloucester, Ontario	832
Centrepoinste, Nepean, Ontario	2 220
National Office Lands, Ottawa/Gloucester, Ontario	750
Redevelopment of CMHC Real Estate Projects	
Benny Farm, Montreal, Quebec	1 180
Kitsilano, Vancouver, British Columbia	870
Glenview, New Westminster, British Columbia	398
Federal-Provincial Projects	
Mount Pearl, Newfoundland	3 333
Malvern-Scarborough, Ontario	10 422
Peterborough, Ontario	1 518
Blair Rifle Range, North Vancouver, British Columbia	900
Fee-for-Service Projects	
Downsview, Ontario	5 200
Vaughan, Ontario	1 280
George Derby, Burnaby, British Columbia	413
Terry Hughes, New Westminster, British Columbia	107

RÉAMÉNAGEMENT DE PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ

Dans le cas de trois ensembles d'habitation (deux dans la région de Vancouver et un à Montréal), la SCHL aménage sur une partie du terrain des logements destinés aux locataires actuels et conçus pour permettre le maintien des aînés à domicile. Le reste du terrain est offert à des promoteurs pour qu'ils y aménagent des logements en copropriété, des logements locatifs et des logements sociaux. Pour ce qui est de l'ensemble résidentiel Kitsilano, dans la région de Vancouver, quatre immeubles destinés aux locataires actuels sont maintenant occupés, et six emplacements ont été mis en vente à des fins de réaménagement. Dans le cas des projets de réaménagement des ensembles Glenview, à New Westminster (Colombie-Britannique), et Benny Farm, à Montréal (Québec), la SCHL a reçu l'approbation des autorités municipales en 1994.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT CONTRE RÉMUNÉRATION

Au nom du gouvernement fédéral, la SCHL gère actuellement contre rémunération le projet d'aménagement de l'ensemble George Derby, situé à Burnaby (Colombie-Britannique), qui comprend 413 logements. Deux ensembles en copropriété d'initiative privée comptant 176 logements sont terminés, et un appel d'offres sera bientôt lancé pour la construction de 86 logements sociaux. Le projet d'aménagement d'un terrain situé à Vaughan, au nord de Toronto, a reçu l'approbation finale, et la viabilisation et la mise en vente des lots débiteront en 1995. Le projet d'aménagement du terrain Terry Hughes, à New Westminster (Colombie-Britannique), a été approuvé par le conseil municipal.

TERRAINS APPARTENANT À LA SCHL

La SCHL poursuit l'aménagement du terrain adjacent au Bureau national. Pour ce qui est de la phase I, la viabilisation du terrain situé à Gloucester est terminée, et 74 maisons ont été bâties par les trois constructeurs qui ont acheté les lots destinés à des maisons individuelles. La vente d'un bloc de terrain devant servir à la construction de 64 maisons en bande a été conclue avec une société d'habitation municipale sans but lucratif, et les travaux ont débuté.

Pour ce qui est de la phase II, l'aménagement de la partie du terrain située à Ottawa, la Commission des affaires municipales de l'Ontario s'est penchée sur la question, et on attend sa décision. Douze lots destinés à des maisons individuelles et un bloc de terrain devant servir à la construction de 105 maisons en bande, situés dans le quartier Orleans Gardens, à Gloucester (Ontario), ont été vendus au secteur privé.

TERRAINS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX

Afin que les ressources humaines et financières de la SCHL soient consacrées à des projets d'aménagement lucratifs, la Société a mis fin à sa participation dans certains projets qui n'étaient pas viables financièrement.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT EN COURS

	Nombre de logements
Terrains appartenant à la Société	
Orleans Gardens, Gloucester (Ontario)	832
Centrepointhe, Nepean (Ontario)	2 220
Terrain adjacent au Bureau national, Ottawa/Gloucester (Ontario)	750
Réaménagement de propriétés immobilières appartenant à la SCHL	
Benny Farm, Montréal (Québec)	1 180
Kitsilano, Vancouver (Colombie-Britannique)	870
Glenview, New Westminster (Colombie-Britannique)	398
Projets fédéraux-provinciaux	
Mount Pearl (Terre-Neuve)	3 333
Malvern-Scarborough (Ontario)	10 422
Peterborough (Ontario)	1 518
Blair Rifle Range, North Vancouver (Colombie-Britannique)	900
Projets contre rémunération	
Downsview (Ontario)	5 200
Vaughan (Ontario)	1 280
George Derby, Burnaby (Colombie-Britannique)	413
Terry Hughes, New Westminster (Colombie-Britannique)	107

Revenue projections for 1994 were not met due to delays in closing sales or postponement of marketing. With poor markets for office/commercial sites and the softening of residential markets, the bottom-line profitability of several projects will be adversely affected in the next few years.

INSPECTION AND APPRAISAL SERVICES

CMHC's inspection, appraisal and architectural capability services support the delivery of the Corporation's housing programs and related business activities. CMHC inspection and appraisal services are available on a fee-for-service, full cost-recovery basis to federal departments and agencies and non-profit organizations that offer new home warranty programs. CMHC offers these services as part of the federal partnership initiative that aims to reduce the costs of services to the public by increasing efficiency and eliminating duplication.

NOUVEAUX PROJETS

En 1992, la *Loi nationale sur l'habitation* a été modifiée pour permettre à la SCHL d'offrir aux sociétés d'État et aux organismes centraux du gouvernement fédéral ses compétences et ses services en matière d'aménagement de terrains. En 1994, la SCHL a fourni des services de consultation et de gestion de projets à un certain nombre d'organismes du gouvernement fédéral ayant des biens immobiliers sous-utilisés ou excédentaires.

En 1994, les revenus ont été inférieurs aux prévisions en raison des retards dans la conclusion des ventes ou du report de la mise en vente. Au cours des prochaines années, la faiblesse du marché des immeubles de bureaux et des locaux commerciaux et le fléchissement des marchés de l'habitation nuiront à la rentabilité nette de plusieurs projets d'aménagement.

SERVICES D'INSPECTION ET D'ÉVALUATION

Les services d'inspection, d'évaluation et d'architecture de la SCHL concourent à l'application des programmes de logement de la Société et à la réalisation d'activités professionnelles connexes. La SCHL fournit des services d'inspection et d'évaluation aux ministères et organismes fédéraux et aux organisations sans but lucratif qui offrent des programmes de garantie-habitation. Ces services sont rémunérés à l'acte, et leur coût est récupéré intégralement. La SCHL offre de tels services dans le cadre d'un projet de partenariat fédéral visant à réduire les coûts supportés par le public grâce à une efficience accrue et à l'élimination des doubles emplois.

MINISTER'S ACCOUNT

Expenditures within this account pertain to all three planning elements, although Social Housing accounts for 91 percent of the total.

	1994		1993
	Actual	Plan	Actual
New Social Housing Units	13 741	14 196	27 456
Portfolio Units Under Administration	661 481	668 000	659 816
Grants, Contributions, Subsidies (\$m)	1 868.0	2 131.8	1 934.9

SOCIAL HOUSING

CMHC works with its many partners to deliver social housing to households in need and to cost-effectively manage Canada's stock of more than 661 000 social housing units.

GOVERNMENT PROGRAMS
Activity in 1994 reflects the impact of the expenditure reductions announced in the 1993 federal budget. These measures eliminated all new funding for social housing commitments except for on-reserve programs and special initiatives such as Next Step and Home Adaptations for Seniors' Independence Program. The 1993 federal budget also placed a cap on federal expenditures for social housing. As a consequence, it has become increasingly important to find creative ways to assist more households.

Direct Lending — one of the major efficiencies introduced by CMHC — has consistently achieved savings, on average, of 50 basis points below market levels. Of social housing sponsors renewing their mortgages in 1994, 95 percent took advantage of Direct Lending. Subsidy requirements were further reduced as provinces exercised their prepayment-without-penalty options to refinance public housing loans at lower interest rates.

To determine the best ways to meet the challenges of the 1990s — particularly fiscal restraint — CMHC and its provincial and territorial partners consulted with social housing stakeholders in 1994. The focus was on identifying opportunities for savings and efficiencies within existing programs and developing new, creative approaches and partnerships to address Canadians' housing needs in the 1990s.

Expenditures on grants, contributions and subsidies (including related administration and delivery costs) were \$1 868 million, 88 percent of plan, compared to \$1 934.9 million in 1993. Expenditures were below plan primarily as a result of the impact of lower interest rates obtained through Direct Lending on Non-profit, Urban Native, Rural and Native Housing, and On-reserve housing programs. While Direct Lending annually saves approximately 50 basis points over market rates, absolute savings in 1994 were higher than planned because of low interest rates.

In 1994, savings from increased efficiencies in program financing and delivery were identified to facilitate the reintroduction of the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) for renters, the introduction of RRAP for owners of rooming houses, and the Remote Housing program.

PROGRAM UPDATES

Early in 1994, the federal government announced the reinstatement of \$100 million over two years to help households through the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) and the Emergency Repair Program (ERP). The provinces and territories were invited to cost share and deliver these programs. Beginning in fiscal year 1994-95, \$16 million in assistance will be available to

COMPTE DU MINISTRE

Les dépenses portées à ce compte se rapportent aux trois éléments de planification, bien que le logement social représente 91 p. 100 du total.

	1994		1993
	chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels
Nouveaux logements sociaux	13 741	14 196	27 456
Logements administrés	661 481	668 000	659 816
Subventions, contributions, subsides (M\$)	1 868,0	2 131,8	1 934,9

LOGEMENT SOCIAL

La SCHL unit ses efforts à ceux de ses nombreux partenaires afin de fournir des logements sociaux aux ménages démunis et de gérer d'une manière efficiente le parc résidentiel canadien, qui compte plus de 661 000 logements sociaux.

PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX

En 1994, les réductions de dépenses annoncées dans le budget fédéral de 1993 ont eu une incidence sur le niveau d'activité. Les mesures budgétaires ont supprimé tous les nouveaux crédits destinés aux engagements dans le domaine du logement social, sauf pour ce qui est des programmes de logement dans les réserves et des initiatives spéciales, comme les programmes L'étape suivante et Logements adaptés : aînés autonomes. En outre, le budget fédéral de 1993 a imposé un plafond aux dépenses relatives au logement social. Il est donc devenu de plus en plus important de trouver des moyens novateurs d'aider davantage de ménages.

Le Programme de prêt direct — un des principaux moyens d'économiser pris par la SCHL — a jusqu'ici toujours permis de consentir des prêts à des taux inférieurs de 50 centièmes de point en moyenne à ceux du marché. Parmi les organismes de parrainage d'ensembles de logements sociaux ayant renouvelé leur prêt hypothécaire en 1994, 95 p. 100 se sont prévalus de ce programme. Le montant des subventions nécessaires a diminué encore parce que les provinces ont exercé leur

privilège de remboursement anticipé sans pénalité pour renégocier les prêts relatifs aux logements publics à des taux d'intérêt inférieurs.

Pour déterminer les meilleures façons de faire face aux défis des années 1990, en particulier aux compressions budgétaires, la SCHL et ses partenaires provinciaux et territoriaux ont consulté les groupes concernés par le logement social en 1994. L'objectif de la consultation était de trouver des possibilités de réaliser des économies et des gains d'efficience dans le cadre des programmes actuels et de proposer de nouvelles approches et de nouveaux partenariats novateurs pour répondre aux besoins de logements des Canadiens au cours des années 1990.

Les dépenses en subventions, contributions et subsides (frais d'administration et d'application compris) se sont élevées à 1 868 millions de dollars contre 1 934,9 millions en 1993, ce qui représente 88 p. 100 du chiffre prévu. Les dépenses sont inférieures aux prévisions principalement en raison des taux d'intérêt plus faibles obtenus grâce à l'utilisation de prêts directs pour les programmes de logement sans but lucratif, de logement pour Autochtones en milieu urbain, de logement pour les ruraux et les Autochtones et de logement dans les réserves. En 1994, l'épargne de 50 centièmes de point engendrée par les taux des prêts directs et la faiblesse générale des taux d'intérêt ont permis de réaliser des économies, en chiffres absolus, supérieures aux prévisions.

En 1994, on a cerné des possibilités d'économies découlant des gains d'efficience dans le financement et l'application des

landlords for upgrading, to minimum health and safety standards, rental and rooming house units occupied by low-income households.

The government also approved the \$17 million Remote Housing Program, a strategic initiative funded using savings from improved efficiency in the financing and delivery of CMHC's social housing. By adding funds to the federal government contribution, Newfoundland, Quebec, Saskatchewan and the Northwest Territories increased the number of houses built. Remote Housing responds to critical

housing needs in northern, remote communities with populations of less than 2 500 and will produce 165 new houses.

A further 124 units were approved in 1994 under Project Next Step, which provides forgivable loans to establish interim accommodation for women and their children who are victims of domestic violence. The Home Adaptations for Seniors Independence (HASI) program, which enables seniors to remain in their homes longer through grants for mobility modifications, assisted 201 households in 1994 before the program ended on March 31.

WORKING TOGETHER IN PARTNERSHIPS

Agreements on delivering subsidized social housing between the federal government and its provincial/territorial partners have a long history. From the late 1940s onwards, agreements have been struck in every jurisdiction, outlining the obligations of the parties for program parameters, delivery, administration and financing.

As part of the federal government's initiative to reduce the cost of government while maintaining accountability and an acceptable level of service, CMHC worked with several provinces to find opportunities to streamline processes and harmonize program requirements. CMHC also developed a framework for transferring administrative responsibility for programs between the federal government and the provinces and territories. By year end, administrative realignment had been approved in New Brunswick and Alberta.

PORTFOLIO MANAGEMENT

Canada's stock of more than 661 000 units of social housing in some 50 000 projects is managed by provincial and municipal housing agencies, or by local non-profit organizations, cooperatives, Urban Native groups and First Nations. This valuable national resource has been built up across the country over five decades from a broad range of

PROGRAM COMMITMENTS

(Number of units)	1994		1993
	Actual	Plan	Actual
Subsidy Programs			
On Reserve Non-profit*	1 348	1 205	1 516
Repair Programs			
Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP)			
Urban Homeowner	3 966	3 756	5 270
Disabled Homeowner	1 552	1 820	2 214
Rural Homeowner	4 228	4 949	6 365
On-reserve	1 257	1 205	1 326
Emergency Repair Program	900	1 039	892
Remote Housing	165	160	N/A
Total	13 416	14 134	17 583

* A number of other subsidy programs were terminated at the end of 1993.

programmes afin de faciliter le rétablissement du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), volets locatif et maisons de chambres, et du Programme de logement en régions éloignées.

LE POINT SUR LES PROGRAMMES

Au début de 1994, le gouvernement a annoncé qu'une somme de 100 millions de dollars serait dépensée sur une période de deux ans pour aider les ménages par le biais du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et du Programme de réparations d'urgence (PRU). Les provinces et les territoires ont été invités à administrer ces programmes et à en partager le coût. À compter de l'exercice 1994-1995 du gouvernement fédéral, une somme de 16 millions de dollars sera mise à la disposition des propriétaires pour les aider à rendre les logements et les maisons de chambres occupés par des ménages à faible revenu conformes aux

normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le gouvernement a également approuvé des crédits de 17 millions de dollars pour le Programme de logement en régions éloignées, une initiative stratégique financée grâce aux économies découlant des gains d'efficience dans le financement et l'application des programmes de logement social de la SCHL. En ajoutant des fonds à la contribution du gouvernement fédéral, les provinces de Terre-Neuve, du Québec, de la Saskatchewan et les Territoires du Nord-Ouest ont augmenté le nombre de maisons construites. Le Programme de logement en régions éloignées, qui vise à satisfaire les besoins cruciaux de logements dans les collectivités nordiques ou éloignées comptant moins de 2 500 habitants, permettra de construire 165 maisons.

En 1994, 124 logements supplémentaires ont été approuvés en vertu du programme L'étape suivante, par l'entremise duquel des

ENGAGEMENTS RELATIFS AUX PROGRAMMES

	1994		1993
	chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels
Nombre de logements			
Programmes de subventions			
Logement sans but lucratif dans les réserves*	1 348	1 205	1 516
Programme de réparations			
Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)			
Propriétaires-occupants :			
milieu urbain	3 966	3 756	5 270
personnes handicapées	1 552	1 820	2 214
milieu rural	4 228	4 949	6 365
Réserves	1 257	1 205	1 326
Programme de réparations d'urgence	900	1 039	892
Programme de logement en régions éloignées	165	160	S.O.
Total	13 416	14 134	17 583

* On a mis un terme à un certain nombre d'autres programmes de subventions à la fin de 1993.

federally assisted social housing programs. CMHC supports social housing by subsidizing social housing units on behalf of the federal government, unilaterally and on a cost-shared basis with provincial housing agencies.

CMHC PORTFOLIO MANAGEMENT ASSISTANCE

Category	No. units under administration
Social Housing	
Public	205 692
Rent Supplement	46 998
Non-profit	164 716
Low Rental	110 856
Cooperative	51 658
On-reserve	15 867
Urban Native	10 301
Rural and Native	24 815
Rental Residential	
Rehabilitation Assistance	15 877
Market Housing	
Federal Cooperative	14 701
Total	661 481

The provinces, territories and CMHC share responsibility for ensuring projects are effectively managed. For those projects that are subject to an agreement between CMHC and the sponsor, the Corporation works directly with the sponsor to support, facilitate and monitor property management. CMHC reviews sponsors' budgets and

financial statements and conducts site visits and physical inspections. To maximize efficiency, CMHC is developing an integrated portfolio management approach that will link a unit's financial integrity and physical condition with clients' needs and their ability to improve their living conditions. The Corporation also worked to harmonize and simplify program design and administration, and to enhance the project management skills of staff and volunteers.

During 1994, more than 400 projects, about five percent of the portfolio administered by CMHC, reported financial difficulties. In recent years, the Corporation has trained its staff, updated guidelines and developed new solutions to make it possible to respond quickly to sponsors in difficulty. The tools available to help projects vary depending on the era in which the project was approved. Projects approved before 1986 were assisted through the provision of Enhanced Assistance, an additional approved federal subsidy, and loans under the Mortgage Insurance Fund (MIF). Projects approved under the 1986 Federal Cooperative Housing Program were primarily assisted by loans from the Stabilization Fund — a pool of funding accumulated through the contributions of cooperative sponsors and available under certain circumstances for projects in financial difficulty. Projects in the gravest financial

difficulty received loans from the MIF in addition to the Stabilization Fund. By year-end, it was clear that the anticipated demands on the Stabilization Fund are such that it will run out of funds in two to five years. The Corporation is currently examining the consequences of this development.

ABORIGINAL HOUSING

For almost 30 years, CMHC has been working directly with aboriginal peoples to improve their housing. Off-reserve, the Remote Housing program constructed low-cost housing for sale to Indian or Métis persons from 1965 to 1973, in partnership with Saskatchewan, Manitoba and Alberta. The Rural and Native Housing (RNH) program was introduced in 1974 to provide home ownership or rental options for low-income households in communities with populations of 2 500 or less; new activity ended in 1993. From 1974 to the present, the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) and Emergency Repair Program (ERP) have also been provided to aboriginal households in rural areas. In 1994, CMHC implemented a revised version of the Remote Housing program.

On-reserve, assistance to Indians has continued to be available through RRAP and the Non-profit program. In addition, CMHC has provided direct loans to build individual housing units on-reserve.



prêts susceptibles de remise sont accordés pour aménager des logements provisoires destinés aux femmes et aux enfants victimes de violence familiale. Le programme Logements adaptés : aînés autonomes, qui permet aux personnes âgées de demeurer plus longtemps dans leur logement en leur accordant des subventions pour faire effectuer les modifications facilitant leur mobilité, est venu en aide à 201 ménages en 1994, avant de prendre fin, le 31 mars.

TRAVAILLER EN ASSOCIATION

Les ententes relatives à la production de logements sociaux subventionnés conclues entre le gouvernement fédéral et ses partenaires provinciaux et territoriaux remontent à de nombreuses années. Depuis la fin des années 1940, des accords décrivant les obligations des parties en ce qui a trait aux paramètres, à l'application, à l'administration et au financement des programmes ont été signés avec chaque province ou territoire.

Dans le cadre de l'initiative du gouvernement fédéral visant à réduire le coût de l'administration publique tout en maintenant l'obligation de rendre compte et un niveau acceptable de services, la SCHL s'est associée à certaines provinces pour trouver des façons de rationaliser la manière de procéder et d'uniformiser les exigences relatives aux programmes. La SCHL a également établi un cadre de référence en vue de transférer la responsabilité administrative des programmes du gouvernement fédéral aux provinces et aux territoires. À la fin de l'année, le Nouveau-Brunswick et l'Alberta avaient approuvé une réorganisation administrative.

GESTION DU PORTEFEUILLE

Le parc canadien, qui compte plus de 661 000 logements sociaux répartis dans quelque 50 000 ensembles d'habitation, est géré par des sociétés d'habitation provinciales et municipales ou par des organismes sans but lucratif locaux, des coopératives, des groupes de parrainage de logements pour les Autochtones en milieu urbain et des Premières nations. Ce patrimoine national de grande valeur a été constitué dans toutes les régions du pays, au cours des cinq dernières décennies, grâce à un large éventail de programmes de logement social soutenus par le gouvernement fédéral. La

SCHL subventionne unilatéralement les logements sociaux au nom du gouvernement fédéral ou elle en partage le coût avec les sociétés d'habitation provinciales.

Les provinces, les territoires et la SCHL se partagent la responsabilité de veiller à ce que les ensembles d'habitation soient gérés de façon efficace. Dans le cas des ensembles faisant l'objet d'un accord entre la SCHL et l'organisme de parrainage, la Société travaille étroitement avec ce dernier afin de soutenir, de faciliter et de surveiller la gestion de la propriété immobilière. La SCHL examine les budgets et les états financiers des organismes de parrainage et effectue des visites des lieux et des inspections. Afin de maximiser l'efficacité, la SCHL est en train d'élaborer une approche intégrée de la gestion du portefeuille qui établira un lien entre, d'une part, le coût d'exploitation et l'état d'un logement et, d'autre part, les besoins des clients et leur capacité à améliorer leurs conditions de vie. La Société s'est également efforcée d'uniformiser et de simplifier la conception et l'administration des programmes et d'améliorer les compétences du personnel et des bénévoles en matière de gestion immobilière.

En 1994, plus de 400 ensembles, soit environ 5 p. 100 du parc administré par la SCHL, ont fait face à des difficultés financières. Au cours des dernières années, la Société a formé son personnel, mis à jour les directives et trouvé de nouvelles solutions pour répondre rapidement aux organismes de parrainage éprouvant des difficultés. Les outils visant à aider les ensembles varient selon l'époque à laquelle l'ensemble a été approuvé. En effet, ceux qui ont fait l'objet d'un engagement avant 1986 ont bénéficié d'une aide enrichie, c'est-à-dire d'une subvention fédérale supplémentaire, et d'un prêt consenti par le Fonds d'assurance hypothécaire (FAH). Les ensembles aidés en vertu du Programme fédéral des coopératives d'habitation de 1986 se sont principalement vu accorder des prêts du Fonds de stabilisation, un fonds constitué des contributions des coopératives dans lequel peuvent puiser, dans certaines circonstances, les ensembles éprouvant des difficultés financières. Les ensembles dont la situation financière était la plus grave ont reçu des prêts du FAH et du Fonds de stabilisation. À la fin de l'année, il est devenu clair, d'après

CMHC is working to give rural aboriginal groups a lead role in managing their own housing portfolios. A generic agreement, the Rural and Native Housing Property Management Agreement (PMA), has received approval or approval in principle from six provinces and territories.

To help support aboriginal housing clients, CMHC presented workshops for Urban Native sponsor groups on basic property management skills, maintenance, tendering, contract administration and management plans, and on negotiating skills, counselling skills and arrears counselling. Counselling training was also provided for CMHC's Rural and Native Housing program counsellors. As well, CMHC worked with representatives of the Assembly of First Nations to develop a policy for recruiting and training aboriginals to perform housing inspections on-reserve. In 1995, CMHC will publish an urban native property management manual and an urban native tenant counsellor's guide.

CMHC has laid the groundwork for harmonizing the differing budgeting and reporting requirements established over 20 years for the Rural and Native Housing portfolio. This initiative, to be implemented for 1996, will allow the Corporation to manage resources more effectively.

As part of ongoing efforts to develop a new federal Aboriginal Housing Policy, CMHC and Indian and Northern Affairs Canada consulted extensively with national aboriginal organizations and the provinces and territories.

les demandes prévues, que le Fonds de stabilisation sera épuisé d'ici deux à cinq ans. La Société examine actuellement les conséquences d'une telle situation.

LE LOGEMENT DES AUTOCHTONES

Depuis presque trente ans, la SCHL collabore étroitement avec les populations autochtones à l'amélioration de leurs logements. De 1965 à 1973, le Programme de logement en régions éloignées a permis de construire, en association avec la Saskatchewan, le Manitoba et l'Alberta, des maisons à prix modique, situées à l'extérieur des réserves et destinées à être vendues aux Indiens ou aux Métis. Le Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones (PLRA) a été créé en 1974 dans le but de fournir des logements de propriétaire-occupant ou des logements locatifs aux ménages à faible revenu vivant dans des collectivités comptant 2 500 habitants ou moins. On a cessé de prendre de nouveaux engagements en 1993. De 1974 à aujourd'hui, le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et le Programme de réparations d'urgence (PRU) ont également été offerts aux ménages autochtones vivant dans les régions rurales. En 1994, la SCHL a mis en oeuvre une version révisée du Programme de logement en régions éloignées.

Dans les réserves, les Indiens ont continué de bénéficier d'une aide au logement par l'entremise du PAREL et du Programme de logement sans but lucratif. En outre, la SCHL a accordé des prêts directs pour la construction de maisons individuelles dans les réserves.

La SCHL s'efforce de laisser les groupes d'Autochtones vivant en milieu rural jouer le rôle principal dans la gestion de leur propre parc immobilier. Un accord type de gestion immobilière relatif aux logements pour les ruraux et les Autochtones a été approuvé ou approuvé en principe par six provinces ou territoires.

Pour venir en aide à ses clients autochtones, la SCHL a donné des ateliers à l'intention des groupes de parrainage de logements pour les Autochtones en milieu urbain portant sur les compétences de base en matière de gestion immobilière, l'entretien, les appels d'offres, l'administration des marchés et les plans de gestion, ainsi que sur la négociation, les conseils à donner aux clients et la gestion de l'arriéré. La SCHL a également organisé des cours de formation pour les personnes chargées

AIDE RELEVANT DE LA GESTION DU PORTEFEUILLE DE LA SCHL

Catégorie	Nombre de logements administrés
Logement social	
Logement public	205 692
Supplément au loyer	46 998
Logement sans but lucratif	164 716
Logement locatif économique	110 856
Logement coopératif	51 658
Logement dans les réserves	15 867
Logement pour les Autochtones urbains	10 301
Logement pour les ruraux et les Autochtones	24 815
Aide à la remise en état des logements locatifs	15 877
Logement du marché	
Coopératives d'habitation fédérales	14 701
Total	661 481

de conseiller les bénéficiaires du Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones. De plus, la SCHL a collaboré avec les représentants de l'Assemblée des Premières nations à l'élaboration d'une ligne de conduite relative au recrutement et à la formation d'Autochtones pour inspecter les logements dans les réserves. En 1995, la SCHL publiera un guide de gestion immobilière à l'intention des Autochtones en milieu urbain et un guide destiné aux conseillers des locataires autochtones vivant en milieu urbain.

La SCHL a préparé le terrain en vue d'une uniformisation des diverses exigences qui, depuis plus de 20 ans, régissent l'élaboration des budgets et la production des rapports en ce qui a trait au parc de logements destinés aux ruraux et aux Autochtones. Cette initiative, qui sera mise en oeuvre en 1996, permettra à la Société de gérer les ressources plus efficacement.

Dans le cadre de leurs efforts soutenus pour élaborer une nouvelle politique du logement des Autochtones, la SCHL et le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien ont mené une vaste consultation auprès des organisations autochtones nationales, des provinces et des territoires.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Functions accounted for within the Insurance and Guarantee Funds relate directly to Market Housing and indirectly to Social Housing.

In millions of dollars	1994		1993
	Actual	Plan	Actual
Mortgage Insurance Fund			
Issuance (thousands of units)	306.4	248.0	296.6
Claims Paid	512.9	423.0	482.4
Pre-tax Earnings (Loss)	(89.4)	111.1	(59.7)
Surplus (Deficit)	(78.0)	112.8	15.4
Insurance in Force	102.2	N/A	86.5
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund			
Issuance	3 719.7	4 448.0	6 579.8
Net Earnings	6.4	6.6	5.6
Surplus	16.6	16.9	10.2
Guarantees in Force	17 500	N/A	16 300

MARKET HOUSING

CMHC's market housing initiatives help ensure a stable, efficient private market and promote security of tenure through home ownership and cooperative housing.

National Housing Act (NHA) insurance helps Canadians obtain financing for home ownership and rental accommodation by providing approved lenders with insurance against borrower or investor default

on residential mortgage loans. Through cross-subsidization of premiums and fees, NHA insurance ensures equal access for all borrowers. Surpluses generated by lower-cost, lower-risk business are used to fund shortfalls on higher-risk business and the higher cost of underwriting in remote areas. Since its inception, NHA mortgage insurance has encouraged the emergence of innovative mortgage instruments.

ANOTHER RECORD YEAR FOR MORTGAGE LOAN INSURANCE

For the third year in a row, CMHC achieved record levels of new insurance business — 295 840 market housing units, an eight percent increase over 1993. The program assisted 10 000 social housing units as well.

In early 1994, consumers flocked to buy houses as interest rates reached a 30-year low. In the spring, however, new insurance volume began to decline significantly as interest rates climbed. This decline is expected to continue into the early months of 1995.

The increase in business was driven primarily by the First Home Loan Insurance (FHLI) program, which accounted for 49 percent of homeowner insurance (up from 40 percent in 1993). Introduced in February 1992, FHLI reduces the minimum down-payment requirement for federally insured mortgages from 10 percent to five percent for first-time home buyers. CMHC surveys show that 72 percent of households who participated in FHLI would not have been able to purchase a home at that time without the program.

Of housing units purchased in 1994 with CMHC homeowner mortgage insurance, 18 percent were new units, contributing significantly to job creation.

FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Les fonctions comptabilisées dans les fonds et caisses d'assurance et de garantie se rapportent directement au logement du marché et indirectement au logement social.

(en millions de dollars)	1994		1993
	chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels
Fonds d'assurance hypothécaire			
Logements bénéficiant d'un prêt assuré (en milliers)	306,4	248,0	296,6
Indemnités payées	512,9	423,0	482,4
Bénéfice (perte) avant impôts	(89,4)	111,1	(59,7)
Excédent (déficit)	(78,0)	112,8	15,4
Assurance en vigueur	102,2	S.O.	86,5
Fonds de garantie des titres hypothécaires			
Valeur des titres émis	3 719,7	4 448,0	6 579,8
Bénéfice net	6,4	6,6	5,6
Excédent	16,6	16,9	10,2
Garanties en vigueur	17 500	S.O.	16 300

LOGEMENT DU MARCHÉ

Les activités de la SCHL relatives au logement du marché contribuent à assurer la stabilité et le fonctionnement efficace du marché et favorisent la sécurité d'occupation grâce à l'accession à la propriété et aux coopératives d'habitation.

L'assurance-prêt hypothécaire offerte en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) protège les prêteurs agréés contre la défaillance des emprunteurs ou des investisseurs ayant contracté un prêt hypothécaire résidentiel. Elle aide ainsi les Canadiens à obtenir le financement nécessaire à l'acquisition de logements locatifs ou de type propriétaire-occupant. Grâce à l'interfinancement du Fonds d'assurance hypothécaire au moyen des droits et des primes, l'assurance hypothécaire LNH garantit à tous l'égalité d'accès au crédit. Les excédents générés par les créances à faible coût et à faible risque compensent les manques à gagner associés aux créances à haut risque, ainsi que le coût plus élevé de la souscription des prêts dans les régions éloignées. Depuis sa création, le

Programme d'assurance-prêt hypothécaire a encouragé l'élaboration de mécanismes de financement hypothécaire novateurs.

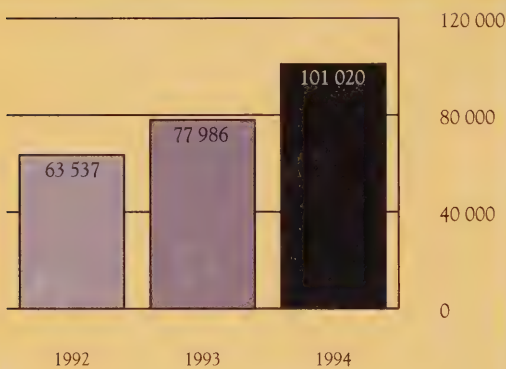
AUTRE ANNEE RECORD POUR L'ASSURANCE-PRÊT HYPOTHECAIRE

Pour la troisième année de suite, les nouveaux prêts assurés par la SCHL ont atteint un niveau record. Les prêts relatifs à 295 840 logements du marché ont été assurés, une hausse de 8 p. 100 par rapport à 1993. En outre, 10 000 logements sociaux ont bénéficié de l'aide du Programme d'assurance-prêt hypothécaire.

Au début de 1994, à la faveur des taux d'intérêt les plus bas depuis trente ans, une foule de consommateurs ont acheté une maison. Le nombre de nouveaux prêts assurés devait toutefois amorcer une baisse sensible au printemps, par suite de la montée des taux d'intérêt. On s'attend que cette diminution se poursuive au début de 1995.

L'accroissement du volume d'activité est attribuable principalement au Programme d'assurance-prêt pour accédants à la propriété

CMHC provided mortgage insurance for 40 percent of mortgages in Canada, up from 18 percent in 1990. Along with lower interest rates, factors affecting this increase include the departure from the market in 1993 of CMHC's sole competitor, the Mortgage Insurance Company of Canada, and increasing aversion to risk



FIRST HOME LOAN INSURANCE

Number of households that have bought homes under the program

among Canada's mortgage lenders. In 1995, CMHC will again face competition when GE Capital Mortgage Insurance Canada enters the market.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

During 1994, the combined assets of the Insurance and Guarantee Funds increased by \$248.9 million to \$2 093.1 million. As the Corporation continued efforts to maximize the return on its investments, these assets generated an investment income of \$86.7 million. CMHC is an active investor in capital markets. For the Insurance and Guarantee Funds, transactions in 1994 exceeded \$10.6 billion.

MORTGAGE INSURANCE FUND

Mortgage Insurance Fund (MIF) operations resulted in a loss before taxes of \$89.4 million. Three conditions contributed to the current financial position of the Fund: the introduction of a new reserve required by the Canadian Institute of Actuaries; fewer viable project workouts for multiple-unit projects, resulting in increased claims; and a loss on the investment portfolio. An actuarial valuation of the MIF as of 30 September 1994 has confirmed its long-term solvency.

The \$512.9 million paid in claims exceeded the planned target of \$423 million. Increased consumer bankruptcies and mortgage debt during Canada's unusually slow recovery from the recession that began in 1990 prolonged the claims peak predicted for 1993 into 1994. A larger base of insured loans in force was also a factor. Rising interest rates in 1994 and into 1995 will likely further prolong the claims peak.

In response to the rising interest rates on the capital value of the Mortgage Insurance Fund Investment Portfolio in 1994, the Corporation pursued defensive strategies aimed at protecting capital value. These strategies resulted in losses of \$35.5 million for accounting purposes in 1994 which have been reflected in the investment income reported in the Mortgage Insurance Fund. As a result of these strategies, however, the capital value was protected and the market value of the Portfolio was higher by \$24 million at 31 December 1994 than it would have been otherwise. In addition, management expects the long-term return of the Portfolio to be enhanced and the 1994 investment losses recouped over time.

(PAPAP), utilisé pour 49 p. 100 des prêts assurés dans la catégorie propriétaire-occupant (contre 40 p. 100 en 1993). En vertu de ce programme, lancé en février 1992, la mise de fonds minimale donnant droit à l'assurance hypothécaire du gouvernement fédéral passe de 10 à 5 p. 100 dans le cas des accédants à la propriété. Les sondages réalisés par la SCHL ont révélé que, sans ce programme, 72 p. 100 des ménages ayant participé au PAPAP n'auraient pas pu acheter une maison au moment où ils l'ont fait.

De tous les logements de type propriétaire-occupant acquis en 1994 au moyen de l'assurance hypothécaire de la SCHL, 18 p. 100 étaient neufs. L'assurance a ainsi largement contribué à la création d'emplois.

La SCHL a assuré 40 p. 100 des prêts hypothécaires consentis au Canada, comparativement à 18 p. 100 en 1990. Outre la baisse des taux d'intérêt, les causes de cette augmentation sont la cessation des activités, en 1993, de l'unique concurrent de la SCHL, la Compagnie d'assurance d'hypothèques du Canada, et la réticence accrue des prêteurs hypothécaires canadiens à prendre des risques. En 1995, la SCHL fera face de nouveau à la concurrence, avec l'arrivée sur le marché de la G.E. Capital Assurance Hypothèque Canada.

FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

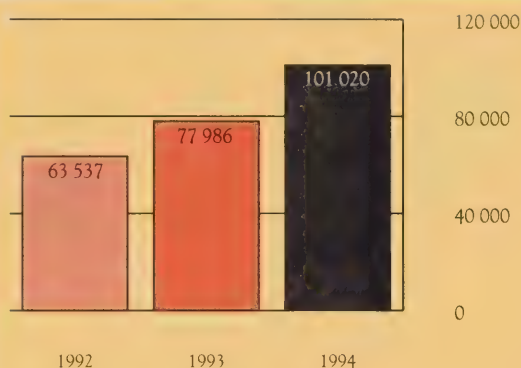
En 1994, l'actif des fonds et caisses d'assurance et de garantie a augmenté de 248,9 millions de dollars pour atteindre 2 093,1 millions. La Société s'efforçant toujours de tirer un rendement maximum de ses placements, cet actif a produit un revenu de 86,7 millions de dollars. La SCHL est un acteur important du marché des capitaux. En 1994, les opérations des fonds et caisses d'assurance et de garantie ont dépassé 10,6 milliards de dollars.

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Les opérations du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) se sont soldées par une perte avant impôts de 89,4 millions de dollars. Trois facteurs ont contribué à la détérioration de sa situation financière : la constitution d'une

nouvelle réserve à la demande de l'Institut Canadien des Actuaire, l'augmentation des demandes d'indemnité se rapportant à des collectifs d'habitation par suite de la diminution du nombre des sauvetages financiers viables et une perte sur les placements. L'évaluation actuarielle du FAH, au 30 septembre 1994, a confirmé sa solvabilité à long terme.

Les indemnités payées ont atteint 512,9 millions de dollars, ce qui dépasse l'objectif prévu, soit 423 millions de dollars. L'accroissement des faillites et de l'endettement hypothécaire des consommateurs, durant la reprise anormalement lente qui a suivi la récession commencée en 1990, a eu pour effet



ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE
POUR ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

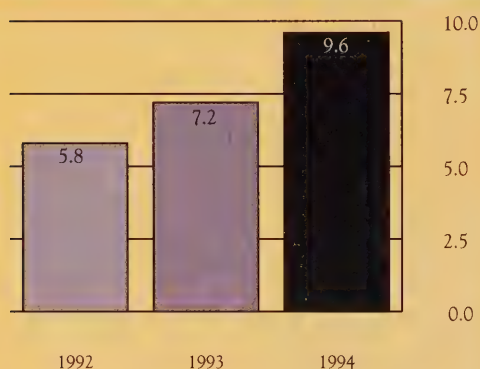
Nombre de ménages ayant acheté une maison grâce à ce programme

de prolonger, en 1994, le haut niveau des demandes d'indemnité, prévu à l'origine pour 1993. L'augmentation de l'assurance hypothécaire en vigueur a également eu une incidence sur le nombre des demandes d'indemnité. Il est probable que la montée des taux d'intérêt, en 1994 et en 1995, prolongera encore le niveau élevé des demandes d'indemnité.

Par suite des répercussions de la hausse des taux d'intérêt sur la valeur du portefeuille des placements du Fonds d'assurance hypothécaire en 1994, la Société a adopté des stratégies défensives afin de protéger son capital. Ces stratégies ont entraîné une perte comptable de

Insurance policies in force totalled \$102.2 billion. Under the NHA, the aggregate outstanding amount of all loans for which insurance policies are issued may not exceed \$100 billion; the Corporation is pursuing a revision of this aggregate limit with the Government of Canada.

Assisted by improving conditions in housing



FIRST HOME LOAN INSURANCE

Residential housing activity generated (in billions of dollars)

markets, CMHC sold \$188.4 million in real estate, exceeding the planned target of \$150.3 million for MIF units. Although deficiency sales (when the approved lender sells the property at market value and subtracts the proceeds from the claimed amount) still make up more than 70 percent of claims settlements, the high

volume of claims has led to a higher than expected number of units being acquired. With continuing high levels of MIF claims, CMHC has added staff in field offices to increase emphasis on collection of Fund judgments.

The solvency and self-sufficiency of CMHC's Mortgage Insurance Fund is assessed annually through an actuarial valuation of assets and liabilities. To ensure MIF liquidity, CMHC actively markets its insurance products and invests fund assets appropriately. Increasing business volumes in recent years, combined with appropriate investment techniques and ongoing improvements in processing of mortgage insurance, is expected to maintain the Mortgage Insurance Fund in a liquid position. In 1994, CMHC began a review of the mandate of MIF that will continue into 1995.

INNOVATIVE MORTGAGE INSTRUMENTS DEVELOPED
CMHC continued to develop new mortgage instruments such as reverse mortgages, shared equity financing and index-linked mortgages. On an ongoing basis, CMHC assesses new mortgage products and features to enhance the choice of financial instruments available to Canadians.

SYSTEM IMPROVEMENTS

During 1994, a process re-engineering team examined fundamental changes to how CMHC underwrites multiple-unit projects. Starting in 1995, highly trained staff will complement a streamlined process to deliver more effective services to clients.

A Direct Deposit option that lets approved lenders transmit payments for fees and premiums by electronic funds transfer was tested with two large approved lenders and will be extended to other high-volume approved lenders in 1995. Electronic commerce with approved lenders will eventually eliminate paper cheques and reduce operating costs for CMHC and its business partners.

MORTGAGE-BACKED SECURITIES (MBS)

CMHC's National Housing Act Mortgage-backed Securities (NHA-MBS) guarantee timely payments of principal and interest to investors in pools of residential first mortgages insured by CMHC and backed by the Government of Canada. MBS benefit home buyers by increasing the pool of funds available for mortgages, helping to keep interest rates

35,5 millions de dollars en 1994, dont il a été tenu compte dans les revenus de placements du Fonds d'assurance hypothécaire. Ces stratégies ont toutefois permis de protéger le capital et, au 31 décembre 1994, la valeur marchande du portefeuille des placements était de 24 millions de dollars supérieure à ce qu'elle aurait été autrement. De plus, la haute direction prévoit que le rendement à long terme du portefeuille s'accroîtra et que la perte sur les placements enregistrée en 1994 sera récupérée avec le temps.

La valeur des polices d'assurance hypothécaire en vigueur a atteint 102,2 milliards de dollars. En vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, celle-ci ne doit pas dépasser 100 milliards de dollars. La Société essaie de faire modifier ce plafond par le gouvernement du Canada.

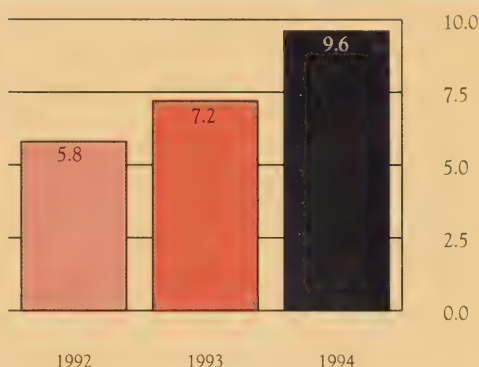
À la faveur d'une amélioration des marchés de l'habitation, la SCHL a vendu pour 188,4 millions de dollars de biens immobiliers, ce qui dépasse l'objectif prévu de 150,3 millions de dollars en ce qui a trait à la vente de logements acquis par le FAH. Bien que les ventes assorties du règlement du déficit résiduaire (le prêteur agréé vend la propriété à sa valeur marchande et soustrait le produit de la vente du montant de l'indemnité demandée) représentent encore plus de 70 p. 100 des demandes de règlement, le nombre de logements acquis par le FAH a été plus élevé que prévu en raison du nombre considérable de demandes d'indemnité. Le nombre de demandes de règlement présentées au FAH demeurant élevé, la SCHL a augmenté le personnel de ses bureaux extérieurs afin de se concentrer davantage sur les recouvrements judiciaires.

La solvabilité et l'autosuffisance du Fonds d'assurance hypothécaire de la SCHL sont examinées chaque année, au moyen d'une évaluation actuarielle de l'actif et du passif. Afin de garantir la liquidité du Fonds, la SCHL en investit adéquatement les actifs et commercialise activement ses produits d'assurance. L'augmentation du volume d'activité au cours des dernières années, l'utilisation de techniques de placement appropriées ainsi que l'amélioration constante des méthodes de traitement des demandes d'assurance hypothécaire devraient

permettre au FAH de conserver un niveau de liquidité adéquat. En 1994, la SCHL a entrepris l'examen du mandat du FAH. Cette activité se poursuivra en 1995.

MECANISMES DE FINANCEMENT HYPOTHECAIRE NOVATEURS

La SCHL a continué de mettre au point des mécanismes de financement hypothécaire novateurs, dont le prêt hypothécaire inverse, le prêt hypothécaire avec participation à la plus-value et le prêt hypothécaire indexé. La SCHL évalue périodiquement les nouveaux produits et



ASSURANCE-PRÊT HYPOTHECAIRE POUR ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Prêts résidentiels assurés en vertu de ce programme
(en milliards de dollars)

les nouvelles caractéristiques des mécanismes de financement hypothécaire, afin d'élargir le choix des instruments financiers offerts aux Canadiens.

AMELIORATION DES PROCÉDES

En 1994, une équipe d'amélioration de processus s'est penchée sur les changements fondamentaux à apporter au mode de souscription des logements collectifs en vigueur à la SCHL. De nouveaux employés hautement qualifiés entreront en fonction en 1995, ce qui complètera la rationalisation du processus destinée à accroître l'efficacité du service à la clientèle.

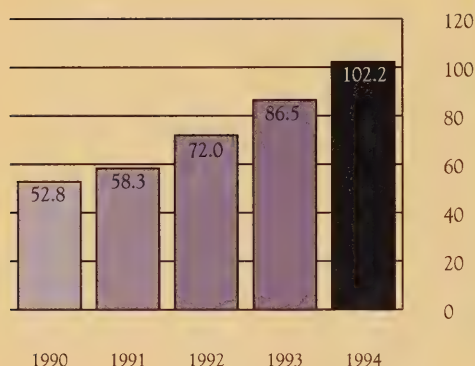
competitive and encouraging approved lenders to offer mortgages renewable at longer terms.

Guarantee volumes resulted in an increase in investments in securities of \$5.7 million to \$42.2 million, \$2.6 million less than plan. The surplus of \$16.6 million is \$0.3 million below plan, as a result of

lower than planned volumes and lower investment income.

Since 1987, CMHC has issued \$24.7 billion in NHA-MBS. Volume slowed in 1994 to \$3.7 billion in issues from \$6.6 billion in 1993 for several reasons. CMHC's Direct Lending initiative reduced the demand for MBS to finance social housing, and consumers tended to choose short-term rather than the longer-term mortgages (typically five-year) preferred by issuers for pooling.

MBS net earnings were \$6.4 million, compared to a planned figure of \$6.6 million and a 1993 income of \$5.6 million. An actuarial valuation of the MBS Guarantee Fund as at 31 December 1992 concluded that guarantee fees are adequate to provide for the risks evaluated.



INSURANCE IN FORCE
(in billions of dollars)

Une option de virement automatique permettant aux prêteurs agréés de payer les droits et les primes par transfert électronique de fonds a été mise à l'essai dans deux grands établissements de crédit. En 1995, elle sera offerte aux autres prêteurs agréés importants. À la longue, le commerce électronique avec les prêteurs agréés éliminera les chèques et réduira les frais d'exploitation de la SCHL et de ses partenaires commerciaux.

TITRES HYPOTHÉCAIRES

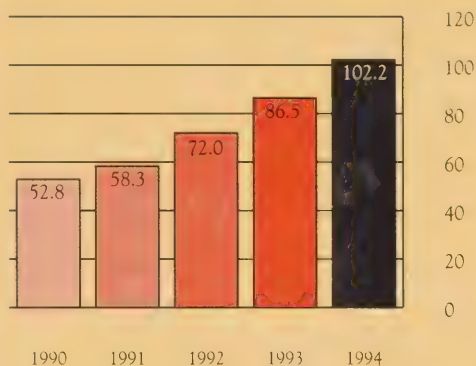
En vertu du Programme des titres hypothécaires LNH, régi par la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL, garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres fondés sur des blocs de prêts hypothécaires résidentiels de premier rang assurés par la SCHL. Les titres hypothécaires sont avantageux pour les acheteurs de maisons parce qu'ils contribuent à l'accroissement du crédit hypothécaire à l'habitation et au maintien de taux d'intérêt concurrentiels tout en incitant les prêteurs agréés à accorder des prêts à long terme.

En raison du volume des titres hypothécaires garantis, les placements en valeurs mobilières ont augmenté de 5,7 millions de dollars pour s'établir à 42,2 millions de dollars, 2,6 millions de moins que prévu. L'excédent de 16,6 millions de dollars est inférieur de 0,3 million au plan, ce qui s'explique par un volume moins élevé que prévu et par une baisse des revenus de placements.

Depuis 1987, la SCHL a émis des titres hypothécaires totalisant 24,7 milliards de dollars. La valeur des émissions est passée de 6,6 milliards de dollars, en 1993, à 3,7 milliards, en 1994, pour diverses raisons. D'une part, le Programme de prêt direct de la SCHL a fait chuter le nombre de créances de logement social titrisées; d'autre part, les consommateurs ont eu tendance à choisir des

prêts hypothécaires de courte durée, au détriment des créances à long terme (habituellement de cinq ans) que les émetteurs préfèrent utiliser pour constituer des blocs.

Le bénéfice net réalisé sur les titres hypothécaires a atteint 6,4 millions de dollars en 1994, comparativement à un résultat prévu de 6,6 millions et à un bénéfice de 5,6 millions de dollars en 1993. Selon les conclusions de l'évaluation actuarielle du Fonds de garantie des titres hypothécaires, au 31 décembre 1992, les droits de garantie sont adéquats au regard des risques estimés.



VALEUR DE L'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE EN VIGUEUR
(en milliards de dollars)

PRODUCTIVE PARTNERSHIPS — CMHC'S HOUSING SUPPORT

CMHC helps to ensure Canadians are well housed by pursuing and encouraging housing innovation and by developing national housing policies in concert with provincial and territorial partners, the housing industry and non-profit groups.

CANADIAN CENTRE FOR PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS IN HOUSING

A focal point for CMHC's efforts to lever the efforts of its partners in Canada's housing sector is the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing. Acting as a catalyst and source of expert advice, the Centre brings together the public and private sectors, non-profit organizations and private citizens to develop low- to moderate-income housing projects without the need for government subsidies. These projects frequently involve innovative tenure and financial arrangements. In 1994, the Centre reviewed 68 proposals and approved 32 projects, including three Life Lease Developments and three Equity Housing Co-operatives. Interest from community and church groups in the Centre's capa-

bilities is increasing steadily, partly as a result of marketing and communications efforts.

SAVINGS THROUGH BETTER HOUSING REGULATIONS

The Affordability and Choice Today (ACT) program encourages the housing industry and municipalities to work in partnership to change regulations to improve housing affordability and choice. More than 80 ACT projects are developing a wide range of practical approaches to streamlining approval processes, developing new forms of affordable housing, facilitating infill and conversion, and adopting alternative development and building standards. An example in 1994 is a successful private sector housing development in Ottawa that used alternative engineering and development standards to achieve estimated savings of \$12 500 per unit for single family homes and \$5 500 per unit for multi-family structures.

CMHC convened a meeting of federal, provincial and territorial officials and housing stakeholders to identify and raise awareness of housing issues and data gaps concerning contaminated lands. The report from this meeting was unanimously endorsed in June by the federal, provincial and territorial housing ministers. The report recommended that the Canadian Council of

Ministers of the Environment develop more specific site criteria, strengthen its consultative and review process, further research the effects of contaminants on human health and the environment, and devise a system of accreditation for professionals involved in contaminated lands.

CMHC also convened a meeting of federal, provincial and territorial officials and housing industry representatives to discuss building codes. Participants identified the need for more involvement of stakeholders in the code development process, for assessing the effects of code changes on public policy concerns, for cost-benefit analyses of proposed changes, for consistent building codes across the country, and for flexibility to respond to unique circumstances.

INNOVATION THROUGH HOUSING RESEARCH

Through its program of research and technology transfer, CMHC provides leadership in finding ways to improve Canadian housing. Working with the National Housing Research Committee and numerous public- and private-sector partners, CMHC ensures that the results of this work are widely shared. CMHC conducts research on a broad spectrum of social, economic and technical housing issues.

En favorisant l'innovation dans l'habitation et en élaborant des politiques de logement nationales, de concert avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, le secteur de l'habitation et les organismes sans but lucratif, la SCHL aide les Canadiens à se loger convenablement.

CENTRE CANADIEN DU PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ DANS L'HABITATION

Afin de rendre plus fructueux les efforts de ses partenaires du secteur canadien de l'habitation, la SCHL a créé un organe de liaison, le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation. En tant que catalyseur et source de conseils éclairés, le Centre aide les secteurs public et privé, les organismes sans but lucratif et les particuliers à produire ensemble des logements pour les ménages à revenu faible et modeste, sans recourir aux subventions de l'État. Les projets mettent souvent à profit des modes d'occupation et de financement novateurs. En 1994, le Centre a examiné 68 propositions et en a approuvé 32, dont trois concernant des ensembles de logements offerts en location viagère et trois, des coopératives d'habitation à capitalisation. Les possibilités offertes par le Centre suscitent un intérêt croissant chez les groupes confessionnels et communautaires, notamment par suite de ses efforts dans les domaines de la commercialisation et des communications.

L'AMÉLIORATION DE LA RÉGLEMENTATION DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION : UNE SOURCE D'ÉCONOMIES

Le programme Abordabilité et choix toujours (ACT) encourage le secteur de l'habitation et les municipalités à effectuer ensemble des réformes réglementaires susceptibles d'accroître le choix et l'abordabilité des logements. Plus de 80 projets rattachés à ce programme mettent à profit un large éventail de solutions pratiques visant la rationalisation du processus d'approbation, la conception de nouveaux types de logements abordables, la facilitation de la construction intercalaire et de la conversion de logements et l'adoption de nouvelles normes d'aménagement et de construction. En 1994, par exemple, un ensemble résidentiel d'initiative privée a été réalisé, à Ottawa, suivant des

normes de génie et d'aménagement ayant permis d'économiser environ 12 500 \$ par logement, dans le cas des maisons individuelles, et 5 500 \$ par logement, dans le cas des collectifs d'habitation.

La SCHL a convoqué une réunion des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux ainsi que du secteur de l'habitation, afin de cerner et de mettre en lumière les problèmes touchant l'habitation et le manque de données au sujet des terrains contaminés. En juin, les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables de l'habitation ont unanimement souscrit au rapport découlant de cette réunion. Ce document recommandait au Conseil canadien des ministres de l'environnement d'établir des critères plus précis en matière de sols contaminés, de resserrer son processus de consultation et d'examen, de poursuivre la recherche relativement aux effets des contaminants sur la santé humaine et sur l'environnement et de concevoir un système d'accréditation des professionnels oeuvrant dans le domaine des terrains contaminés.

La SCHL a aussi convié des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux ainsi que du secteur de l'habitation à une réunion portant sur les codes du bâtiment. On y a souligné le besoin d'accroître la participation des parties concernées à l'élaboration du code, d'évaluer les répercussions de la modification du code sur les questions d'intérêt public, de soumettre les changements proposés à des analyses coûts-avantages, d'uniformiser davantage les codes du bâtiment en vigueur au pays et de traiter les circonstances particulières avec suffisamment de souplesse.

LA RECHERCHE AU SERVICE DE L'INNOVATION

Grâce à ses activités de recherche et de transfert technologique, la SCHL joue un rôle de chef de file dans la découverte de moyens susceptibles d'améliorer les conditions de logement des Canadiens. De concert avec le Comité national de recherche sur le logement et avec de nombreux partenaires des secteurs public et privé, elle veille à ce que les résultats des recherches soient largement diffusés. La SCHL effectue des recherches sur une vaste gamme de sujets d'ordre social, économique et

In 1994, this research ranged from improvements to high-rise construction techniques to housing responses for victims of family violence.

The Corporation continued to promote Healthy Housing principles in both new home construction and renovation. The Healthy House exhibit continued its national tour; a demonstration house in Vancouver was tested in day-to-day living conditions to determine its performance in energy use, water consumption and indoor air quality; the Red Deer Renovation Demonstration Project, which demonstrates healthy housing principles in renovation, was completed; and a model home for environmentally hypersensitive people was built and continues to be toured by a variety of groups. The "User-Friendly House" in Maple Ridge, British Columbia, showcases new technologies and adaptable barrier-free design features.

The IDEAS Challenge, a joint CMHC/Natural Resources Canada CANMET design and construction competition, was launched to promote Healthy Housing for high-rise residential buildings through improved processes and technology. The prize was shared by buildings that will be constructed in Victoria, Edmonton, Toronto and Montreal. The IDEAS Challenge was a logical next step to the approximately 25 seminars CMHC conducts each year throughout the country to improve high-rise

building practices.

Sharing Successes in Native Housing, the 1994 CMHC Housing Awards, attracted more participants and innovative proposals than any previous Housing Awards competition. The winning proposals will transfer information on solid successes in designing, financing and managing housing by and for aboriginal peoples.

To achieve objectives aimed at improving the quality of life and promoting sustainable development, it is important to develop indicators to measure progress. CMHC has been a leader in developing these indicators in Canada and internationally. In 1994, the Corporation supported the work of the United Nations Center for Human Settlements (UNCHS) on urban indicators. In partnership with Environment Canada, CMHC is planning a 1995 workshop on measuring urban sustainability. In conjunction with the United States Department of Housing and Urban Development, CMHC is developing better indicators of the contribution of social housing to the well-being of Canadians.

MARKET ANALYSIS

The Market Analysis Centre helps to foster stability and improved decision making in housing markets by providing timely and accurate information, analyses and forecasts. In 1994, in collaboration with market analysts in local

CMHC offices, the Centre completed a comprehensive assessment of client needs for housing market information. The Centre also held housing outlook conferences in Montreal, Toronto and Calgary. These were designed to meet client needs in a dynamic, innovative manner and allowed staff to assess the market potential for numerous product concepts.

In cooperation with Natural Resources Canada and the Canadian Home Builders' Association, CMHC conducted a major study of consumer preferences for housing that has improved understanding of the factors and motives that drive consumers' decisions to buy or renovate.

INTERNATIONAL RELATIONS

By participating on behalf of the federal government in international forums on housing and urban development, CMHC is able to exchange information and raise the international profile of Canada's housing sector.

A strong export-oriented housing industry benefits Canada's housing sector and all Canadians. To help achieve stronger export performance, CMHC consulted with all segments of the industry in 1994 to identify housing export issues, gauge the extent of the industry's exporting interest and experience, and obtain their views on potential directions for Canada's housing export strategies.

A Memorandum Of Understanding (MOU) was

technique touchant l'habitation. En 1994, ces recherches ont porté entre autres sur l'amélioration des techniques de construction des tours d'habitation et sur les façons de venir en aide aux victimes de violence familiale.

La Société a continué de faire la promotion des principes de l'habitation saine, autant dans le domaine de la construction que de la rénovation. Le bloc d'exposition de la Maison saine a poursuivi sa tournée nationale. À Vancouver, une maison témoin a été habitée en permanence de manière qu'on puisse évaluer sa performance en ce qui a trait à la consommation d'eau et d'énergie ainsi qu'à la qualité de l'air ambiant. Le Projet de démonstration de rénovation de Red Deer, qui met en application les principes de l'habitation saine, a été mené à terme. Un prototype de maison pour les personnes hypersensibles aux polluants environnementaux a été construit, et divers groupes continuent de le visiter. Enfin, à Maple Ridge, en Colombie-Britannique, la Maison adaptée intelligente présente de nouvelles techniques et de nouvelles caractéristiques en matière de logement adaptable et accessible.

Le Défi IDÉES est un concours de conception et de construction organisé conjointement par la SCHL et par le Centre canadien de la technologie des minéraux et de l'énergie (CANMET) du ministère des Ressources naturelles du Canada. Il a pour but de promouvoir le concept du logement sain dans les tours d'habitation, en favorisant l'amélioration des procédés et des techniques d'exécution. Des prix ont été remis aux concepteurs d'immeubles qui seront construits à Victoria, à Edmonton, à Toronto et à Montréal. Le Défi IDÉES est la suite logique des quelque 25 séminaires que la SCHL organise chaque année au pays dans le but d'améliorer les procédés de construction des tours d'habitation.

Sous le thème «Partager les réussites du logement autochtone», le concours des Prix d'excellence en habitation de la SCHL a attiré, en 1994, plus de participants et de propositions novatrices que les années passées. Les propositions primées contribueront à faire connaître les succès remportés au chapitre de la conception, du financement et de la gestion des logements par et pour les Autochtones.

Pour atteindre les objectifs visant à améliorer la qualité de la vie et à promouvoir le développement durable, il est important d'élaborer des indicateurs capables de mesurer les progrès réalisés. La SCHL a joué un rôle de premier plan à cet égard, au Canada comme dans le reste du monde. En 1994, la Société a participé aux travaux du Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH) concernant les indicateurs urbains. De concert avec le ministère de l'Environnement du Canada, elle prévoit tenir, en 1995, un atelier sur les indicateurs du développement durable des villes. De plus, en collaboration avec le *Department of Housing and Urban Development* des États-Unis, la SCHL met au point de meilleurs indicateurs de la contribution du logement social au bien-être des Canadiens.

ANALYSE DE MARCHÉ

En fournissant des informations, des analyses et des prévisions à jour et précises, le Centre d'analyse de marché contribue à la stabilité des marchés de l'habitation et aide les intervenants à prendre des décisions éclairées. En 1994, en collaboration avec les analystes de marché des divers bureaux locaux de la SCHL, le Centre a procédé à une évaluation approfondie des besoins des clients en matière d'information sur les marchés de l'habitation. Le Centre a également organisé, à Montréal, à Toronto et à Calgary, des conférences sur les perspectives du marché de l'habitation. Conçues pour répondre aux besoins des clients de façon dynamique et novatrice, ces conférences ont permis au personnel du Centre d'évaluer le marché potentiel de nombreux concepts de produits.

En collaboration avec le ministère des Ressources naturelles du Canada et l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, la SCHL a réalisé une importante étude sur les préférences des consommateurs en matière de logement. Cette enquête a permis de mieux comprendre les facteurs et les motifs qui poussent les consommateurs à acquérir ou à rénover une habitation.

signed between Canada and China that will encourage exchanges of information and technical expertise in areas such as low-income housing, urban development, urban infrastructure and property management and supply systems. Canada also finalized a MOU with Australia that focuses on housing research, innovation, management and supply systems.

CMHC led Canadian delegations at two Organization of Economic Cooperation and Development (OECD) conferences that explored major international issues — The Women in the City: Housing, Services and the Urban Environment conference in Paris, France and The Cities in the New Global Economy conference in Melbourne, Australia.

THE CANADIAN HOUSING INFORMATION CENTRE

Located at the CMHC National Office in Ottawa, the Canadian Housing Information Centre is Canada's most extensive housing information source for consumers, builders, developers and academics. The Centre contains more than 75 000 publications on housing, building and community development, as well as many "how-to" videos.

MARKETING AND COMMUNICATIONS

Effective marketing and communications are based on a continuous process of identifying client needs and developing products that satisfy those needs. To ensure that customers continue to drive CMHC's business, the Corporation has developed a three-year Corporate Marketing and Communications Strategy. This Strategy provides the framework for targeted, benefit-driven and measurable marketing and communications activities across all target audiences and business lines.

RELATIONS INTERNATIONALES

En participant, au nom du gouvernement fédéral, à des forums internationaux sur l'habitation et l'aménagement urbain, la SCHL a l'occasion d'échanger des informations et de rehausser l'image de marque du secteur canadien de l'habitation à l'échelle internationale.

La vigueur des exportations liées à l'habitation profite aussi bien aux membres de ce secteur qu'à l'ensemble de la population canadienne. Soucieuse d'accroître les exportations, la SCHL a consulté, en 1994, les représentants de toutes les branches d'activité du secteur de l'habitation, afin de cerner les problèmes relatifs aux exportations, de jauger leur intérêt et leur expérience dans ce domaine et de connaître leur point de vue sur les orientations possibles des stratégies d'exportation canadiennes relatives à l'habitation.

La Canada et la Chine ont signé un protocole d'entente qui encouragera l'échange d'informations et de compétences techniques dans des domaines tels que le logement pour les personnes à faible revenu, l'aménagement urbain, l'infrastructure urbaine, la gestion immobilière et la production de logements. Le Canada a également finalisé un protocole d'entente avec l'Australie, qui porte sur la recherche et l'innovation dans le domaine de l'habitation, la gestion immobilière et la production de logements.

La SCHL a dirigé les délégations canadiennes à deux conférences de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) portant sur de grands enjeux internationaux, soit «Les femmes et la ville : logement, services et environnement urbain» et «Les villes et la nouvelle économie mondiale». Ces conférences ont eu lieu respectivement à Paris, en France, et à Melbourne, en Australie.

COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION

L'efficacité des fonctions commercialisation et communication repose sur les efforts constants qui sont mis en oeuvre pour cerner les besoins des clients et élaborer des produits qui les satisfont. Pour veiller à ce que ses activités demeurent axées sur sa clientèle, la Société s'est donné une stratégie triennale de commercialisation et de communication. Cette stratégie la guidera dans ses opérations de commercialisation et de communication ciblées, mesurables et axées sur les profits, visant tous les publics cibles et touchant tous les secteurs d'activité.

CENTRE CANADIEN DE DOCUMENTATION SUR L'HABITATION

Situé au Bureau national de la SCHL, à Ottawa, le Centre canadien de documentation sur l'habitation constitue, pour les consommateurs, les constructeurs, les promoteurs et les professeurs, la source la plus importante de renseignements touchant l'habitation au Canada. Le Centre possède plus de 75 000 publications sur le logement, la construction et l'aménagement des collectivités, ainsi que de nombreuses vidéos donnant des conseils pratiques.

ORGANIZATIONAL EFFECTIVENESS

The cornerstones of CMHC's progressive management practices are quality services and products, effective human resources management, clear communications, advanced information technologies, accountability, and environmental responsibility. In 1994, benchmarking, operational reviews and service assessments allowed the Corporation to improve measurement of the quality of administrative services.

SPECIAL EXAMINATION

The Financial Administration Act requires federal Crown corporations to undergo an independent Special Examination at least once every five years. This Special Examination determines if the corporation has maintained systems and practices in a manner that provides reasonable assurance that assets are safeguarded, resources are managed efficiently and economically, and operations are effective.

CMHC's second Special Examination came to a very successful conclusion in 1994 with the Auditor General of Canada informing CMHC's Board of Directors that there were no significant deficiencies in the corporation's systems and practices. CMHC demonstrated leadership in governance and

accountability by using the Management Representation approach to Effectiveness Reporting as advocated by the Canadian Comprehensive Auditing Foundation.

TREASURY OPERATIONS

Statutory amendments to the CMHC Act and the National Housing Act in 1992 led to an evolution in corporate activities. New powers allowed CMHC to implement effective asset/liability management and to manage its funding and investment operations effectively.

Treasury policies, processes and systems are in place and continuously under review for enhancements. Treasury management objectives are to finance the Corporation, ensure liquidity, manage interest rate risk exposure, enhance corporate financial performance, and safeguard the Corporation's assets through effective and prudent treasury management. Treasury operations is not a profit centre and carries out its activities in pursuit of the Corporation's mandate.

The Corporation manages its treasury operations through well-established policies and processes. Treasury activities encompass several levels of risk.

Credit/Counterparty Risk: The Corporation follows the guidelines set out by the Department of Finance for a material adverse change clause that is included in all master swap agreements with financial institutions.

Liquidity Risk: The Corporation seeks to ensure that it maintains a liquidity level sufficient to cover cash requirements and contingencies.

Operational Risk: The Corporation uses asset/liability management software in the analysis and assessment of such areas as interest rate risk positions, spread basis risk, planning risk, asset/liability positions and interest rate hedging.

Market Risks: The Corporation generally matches the term and interest rate structure of its assets and liabilities. We enter into funding and interest rate hedging transactions to minimize interest rate risk while stabilizing and enhancing the current and future financing margin. Specifically, the Corporation's interest rate risk position is subject to internal and Department of Finance guidelines. It is also CMHC's policy to have no foreign exchange exposure. Currently, all Canadian dollar assets are funded with Canadian dollar borrowings.

EFFICACITÉ ORGANISATIONNELLE

Des services et des produits de qualité, la gestion efficace des ressources humaines, de bonnes communications, l'utilisation de techniques de pointe dans le domaine de l'information, la responsabilisation et le respect de l'environnement constituent les éléments fondamentaux des méthodes de gestion dynamiques de la SCHL. En 1994, les analyses comparatives, les examens opérationnels et les évaluations de services ont permis à la Société de mieux déterminer la qualité de ses services administratifs.

EXAMEN SPÉCIAL

En vertu de la *Loi sur l'administration financière*, les sociétés d'État fédérales sont tenues de se soumettre à un examen spécial indépendant au moins une fois tous les cinq ans. Dans le cadre de cet examen, on détermine si la société concernée recourt à des systèmes et à des pratiques offrant une assurance raisonnable en ce qui concerne la protection des actifs, la gestion efficace et économique des ressources ainsi que l'efficacité des opérations.

Le second examen spécial de la SCHL, effectué en 1994, s'est soldé par des conclusions très positives, le vérificateur général du Canada ayant informé le Conseil d'administration de la SCHL que les systèmes et pratiques de la Société ne présentaient pas de lacune importante. En recourant à la méthode axée sur la déclaration de la direction pour présenter des informations sur l'efficacité, comme le préconise la Fondation canadienne pour la vérification intégrée, la SCHL a fait preuve de leadership en matière de gouvernance et de reddition de comptes.

GESTION DE LA TRÉSORERIE

Des modifications apportées, en 1992, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et à la *Loi nationale sur l'habitation* ont fait évoluer les activités de la Société. Les nouveaux pouvoirs que celle-ci a obtenus rendent possible une gestion efficace de son actif et de son passif ainsi que de ses opérations de financement et de placement.

Les lignes de conduite, les méthodes et les systèmes auxquels recourt la Trésorerie font continuellement l'objet d'examen visant à les améliorer. La gestion de la trésorerie a pour but

de financer les activités de la Société, de lui assurer des liquidités, de gérer son risque de taux d'intérêt, d'améliorer ses résultats financiers et de protéger son actif au moyen de pratiques efficaces et prudentes. La Trésorerie n'est pas un centre de profit et elle mène ses activités conformément au mandat de la Société.

La Société gère sa trésorerie à l'aide de lignes de conduite et de méthodes éprouvées. Elle doit faire face à plusieurs types de risque.

Risque de crédit ou de contrepartie. La Société applique les directives du ministère des Finances concernant la clause sur les changements défavorables importants contenue dans tous les accords généraux de swaps conclus avec des établissements financiers.

Risque de liquidité. La Société veille à conserver suffisamment de liquidités pour couvrir ses besoins de trésorerie et parer aux éventualités.

Risque opérationnel. La Société utilise un logiciel de gestion actif-passif pour analyser et évaluer les positions quant au risque de taux d'intérêt, le risque d'écart, le risque lié à la planification, les positions actif-passif et la couverture du risque de taux d'intérêt.

Risques de marché. En général, la Société fait concorder l'échéance et le taux d'intérêt de ses prêts et de ses emprunts. Elle fait des opérations de couverture pour le financement et les taux d'intérêt afin de réduire au minimum ses risques de taux d'intérêt tout en stabilisant et en améliorant sa marge de financement actuelle et future. Plus précisément, la position de la société quant au risque de taux d'intérêt est assujettie à des directives internes et à celles du ministère des Finances. En outre, la SCHL a pour principe de ne pas s'exposer au risque de change. À l'heure actuelle, tous les prêts en dollars canadiens sont financés par des emprunts en dollars canadiens.

GESTION DE LA QUALITÉ TOTALE (GQT)

En 1994, tous les employés de la SCHL ont été invités à prendre part à l'élaboration d'une vision de la qualité pour l'ensemble de l'organisation et à cerner les mesures prioritaires à prendre pour mieux intégrer les techniques de la GQT dans leurs tâches quotidiennes.

TOTAL QUALITY MANAGEMENT (TQM)

All CMHC staff were consulted in 1994 to obtain their input for developing a corporate-wide quality vision and to help set priorities for initiatives to further integrate TQM techniques into the Corporation's daily practices.

CMHC'S QUALITY VISION

To accomplish our mandate of helping to house Canadians, CMHC is client-focused. This means we are proactive and listen to our clients' needs and continuously seek opportunities to improve and to exceed their expectations.

Three basic elements are important to realize this quality vision — commitment, empowerment and measurement.

HUMAN RESOURCES MANAGEMENT

A skilled and adaptable workforce is key to supporting the Corporation's changing business requirements. To this end, the Management Development Program was enhanced to help managers develop skills necessary to manage effectively in a TQM environment and to manage workplace diversity.

To ensure CMHC employees know their efforts are appreciated on an ongoing basis, the Corporation enhanced the

corporate-wide framework to encourage employee recognition. The Corporation provided greater flexibility in accommodating work and family life and changed leave policies to give employees more flexibility in how they use their bereavement and family-related leave.

CMHC was one of three Canadian organizations selected by Human Resources Development Canada for the 1994 Annual Merit Award. The Corporation received the award for its recruitment policies and practices for designated group members, terms and conditions of work, revised compensation system, policies on harassment and alternative means of communication, and special programs for aboriginals and for people with intellectual disabilities.

ENVIRONMENTAL LEADERSHIP

As a leader in developing housing that maximizes occupant health, energy- and resource-efficiency, CMHC is also committed to integrating sustainable development into day-to-day operations. Environmental objectives are incorporated into all CMHC procurements, recycling centres capable of handling a variety of materials are now fully operational and the Corporation's action plan for phasing out ozone-depleting chemicals has been implemented.

INFORMATION TECHNOLOGY

CMHC conducted a comparative benchmarking study of the Data Centre operations. The study was performed by an independent company that specializes in comparing the efficiency, cost and quality of a given data centre against that of other organizations in an international database. CMHC operations were found to be comparable to the top 10 percent in this database. To ensure that results are sustained, the Corporation will continue to benchmark CMHC's performance against other centres while pursuing ongoing improvements.

EMERGENCY PREPAREDNESS

Federal legislation and Treasury Board policies require that CMHC, on behalf of the Minister of Public Works, develop emergency preparedness plans and exercise these to ensure the Corporation has adequate response and recovery capability. In 1994, CMHC participated in CANATEX 2, an exercise that tested the National Earthquake Support Plan for British Columbia and its interfaces with the Earthquake Response plans of British Columbia and Alberta. This exercise allowed CMHC to test the Corporation's ability to provide national support to British Columbia and to

GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Pour faire face à ses nouvelles exigences commerciales, la SCHL doit compter sur une main-d'oeuvre souple et compétente. Aussi, le Programme de perfectionnement des cadres a été amélioré de façon à aider les gestionnaires à acquérir les compétences nécessaires pour fonctionner efficacement dans le contexte de la GQT et pour gérer la diversité qui caractérise le milieu de travail.

Pour que ses employés sachent bien que leurs efforts sont toujours appréciés à leur juste valeur, la Société a renforcé les mécanismes mis en place pour encourager la reconnaissance des réalisations des employés. Elle a facilité l'harmonisation des obligations familiales et professionnelles et elle a modifié ses lignes de conduite sur les congés de façon à donner aux employés plus de latitude dans l'utilisation des congés de décès et des congés pour obligations familiales.

La SCHL est au nombre des trois organisations canadiennes auxquelles le ministère du Développement des ressources humaines du Canada a remis un prix d'excellence en 1994. La Société a obtenu cette distinction pour la qualité de ses lignes de conduite et de ses pratiques relatives au recrutement de membres de groupes désignés, de ses conditions d'emploi, de son régime de rémunération révisé, de ses lignes de conduite sur le harcèlement et sur les moyens de communication adaptés et, enfin, de ses programmes spéciaux à l'intention des Autochtones et des personnes ayant une déficience intellectuelle.

À L'AVANT-GARDE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Chef de file dans le domaine de la conception de logements qui optimisent le rendement énergétique et l'utilisation des ressources tout en réduisant au minimum les risques pour la santé des occupants, la SCHL s'efforce également d'appliquer les principes du développement durable dans ses activités quotidiennes. Tous les approvisionnements de la Société sont assujettis à des critères environnementaux, des centres de recyclage capables de recueillir diverses matières sont maintenant pleinement

opérationnels, et le plan d'action de la SCHL en vue de l'élimination graduelle des substances menaçant l'ozone a été mis en oeuvre.

TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION

La SCHL a soumis les activités du Centre informatique à une analyse comparative, effectuée par une entreprise spécialisée indépendante, qui compare l'efficacité, le coût et la qualité d'un centre informatique donné avec ceux d'autres organisations dont les résultats sont consignés dans une base de données internationale. On a constaté que la SCHL se classe parmi les 10 p. 100 des organisations de cette

VISION DE LA QUALITÉ DE LA SCHL

Afin de remplir son mandat, qui est d'aider les Canadiens à se loger, la SCHL est à l'écoute de sa clientèle. Elle prévoit les besoins de ses clients et cherche sans cesse des occasions de répondre aux attentes de ces derniers et même de les dépasser.

La réalisation de cette vision de la qualité dépend de trois éléments fondamentaux : la détermination, la responsabilisation et la mesure des résultats.

base ayant obtenu les meilleurs résultats. Pour veiller à maintenir ces excellents résultats, la Société continuera à comparer sa performance avec celle d'autres centres, tout en perfectionnant constamment sa technologie.

PLANIFICATION D'URGENCE

Conformément aux lois fédérales et aux directives du Conseil du trésor, la SCHL est tenue d'élaborer, au nom du ministre des Travaux publics, des programmes de protection civile et des exercices pertinents afin de faire face adéquatement à une situation d'urgence et de reprendre ses activités. En 1994, la SCHL a participé à CANATEX 2, un exercice qui visait à mettre à l'essai le Plan national de soutien en cas de tremblement de terre pour la Colombie-Britannique, ainsi que ses corrélations avec les

review the potential impact on staff, clients, programs, funds, inventories and resources, and to identify measures to enhance preparedness.

PROGRAM EVALUATIONS 1994

Completed

- Project Haven Family Violence Initiative (with Health Canada)
- Chattel Loan Insurance Program

Ongoing

- Research, Information and Communications Programs
- Urban Social Housing Programs (Non-Profit Housing Program, Urban Native Housing Program and Rent Supplement Program)
- National Strategy for the Integration of Persons With Disabilities (Home Adaptations for Seniors' Independence Program and a series of research and demonstration initiatives)

PROGRAM EVALUATIONS

All CMHC programs are considered for evaluation at least once every six years. These evaluations are empirically-based analyses of the performance of the programs, including their relevance, success and cost-effectiveness. Beyond ensuring that programs meet government objectives, the evaluations are important for developing policies and for strategic, operational and resource planning.

OPERATING BUDGET

The Corporation's operating budget was set at \$257.3 million for 1994. The originally approved budget of \$254.2 million was amended to reflect the federal government's approval to fund the 1994-1995 RRAP for homeowners and people with disabilities, and a one-year extension of funding to support on-reserve housing, as set out in Bill C-31. Operating expenses were \$257 million, \$0.3 million lower than the budget. Operating expenses in 1993 were \$247.2 million.

CAPITAL EXPENDITURES

The capital budget for furniture, equipment and business premises, planned at \$5.2 million, was spent. This was less than the 1993 commitment of \$5.6 million, which included a higher level of funding for the removal of asbestos from the portion of the National Office complex constructed in 1952. Funding for the asbestos removal project concluded in 1994.

plans d'intervention provinciaux de la Colombie-Britannique et de l'Alberta. Cet exercice a permis à la SCHL de mettre à l'épreuve sa capacité à fournir un soutien national à la Colombie-Britannique et à examiner les répercussions que pourrait avoir une situation d'urgence sur les employés, les clients, les programmes, les fonds, les stocks et les ressources. En outre, la Société a eu l'occasion de déterminer les mesures susceptibles d'accroître son degré de préparation en cas d'urgence.

ÉVALUATION DES PROGRAMMES

Tous les programmes de la SCHL font l'objet d'une évaluation au moins une fois tous les six ans. Ces évaluations consistent en une analyse empirique de leurs résultats, ce qui englobe leur pertinence, leur succès et leur efficience. Outre qu'elles permettent de veiller à ce que les programmes correspondent aux objectifs du gouvernement, ces évaluations jouent un rôle important eu égard à l'élaboration des lignes de conduite, ainsi qu'à la planification stratégique et opérationnelle et à celle des ressources.

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Le budget de fonctionnement de la Société pour 1994 a été établi à 257,3 millions de dollars. Le budget approuvé à l'origine, qui était de 254,2 millions de dollars, a été modifié pour tenir compte de l'autorisation du gouvernement fédéral de financer le PAREL pour les propriétaires-occupants et les personnes handicapées durant l'exercice 1994-1995 ainsi que de la prolongation pendant un an du financement du logement à l'intérieur des réserves (projet de loi C-31). Les dépenses

d'exploitation se sont élevées à 257 millions de dollars, 0,3 million de moins que prévu dans le budget. En 1993, les dépenses d'exploitation avaient atteint 247,2 millions de dollars.

DÉPENSES EN CAPITAL

Les fonds prévus au budget des investissements pour le mobilier, le matériel et les locaux administratifs, soit 5,2 millions de dollars, ont été dépensés. Ce chiffre est inférieur aux engagements de 1993, qui se sont élevés à 5,6 millions de dollars et qui comprenaient les crédits supplémentaires affectés à l'enlèvement de l'amiante dans le bâtiment du Bureau national construit en 1952. Le financement de ces travaux a pris fin en 1994.

EVALUATIONS DE PROGRAMMES EFFECTUÉES EN 1994

Évaluations terminées

- Opération refuge - Initiative en matière de violence familiale (avec le ministère de la Santé du Canada)
- Programme d'assurance des prêts pour logements transportables

Évaluations en cours

- Programmes de recherche, de communication et d'information
- Programmes de logement social en milieu urbain (Programme de logement sans but lucratif, Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain et Programme de supplément au loyer)
- Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées (programme Logements adaptés : aînés autonomes et une série d'initiatives de recherche et de démonstration)

FIVE-YEAR FINANCIAL HIGHLIGHTS

FAITS SAILLANTS DES ÉTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

at and for the years ended December 31
(in millions of dollars)

au 31 décembre de chaque année
(en millions de dollars)

1994

1993

1992

1991

1990

Corporate Account

Total Assets

Portfolio of Loans and Investments:

Loans

Federal-Provincial Agreements

Real Estate

Total Loans and Investments

Total Government of Canada

Borrowings

Margin on Financing Operations

Gain (Loss) on Real Estate Sales

Net Income (Loss)

Compte d'entreprise/Compte corporatif

Actif total

Portefeuille des prêts et des
investissements :

Prêts

Accords fédéraux-provinciaux

Biens immobiliers

Total des prêts et investissements

Total des emprunts auprès
du gouvernement du Canada

Marge sur les opérations
de financement

Profit (perte) sur la vente de
biens immobiliers

Bénéfice net (perte nette)

11 769

10 014

8 943

9 025

9 183

5 034

4 257

3 912

4 154

4 443

5 332

4 691

4 496

4 476

4 451

111

90

75

59

52

10 477

9 038

8 483

8 689

8 946

7 958

8 295

8 486

8 619

8 703

15

33

45

54

67

14

8

(3)

3

4

(6)

6

12

17

10

Minister's Account

Expenditures for CMHC-Administered
Housing Programs on Behalf of the
Government of Canada:

Grants, Contributions and Subsidies

Fees Paid to Delivery Agents

Operating Expenses

Compte du Ministre

Dépenses relatives aux programmes de
logement administrés par la SCHL pour
le compte du gouvernement du Canada :

Subventions, contributions et subsides

Droits payés aux agents
d'administration

Frais d'exploitation

1 751

1 804

1 807

1 866

1 732

19

26

29

30

26

98

105

114

110

108

Insurance and Guarantee Funds

Mortgage Insurance Fund:

Total Assets

Surplus (Deficit)

Premiums and Application Fees Received

Investment Income Received

Net Income (Loss)

Insurance Claims Paid

Insurance in Force

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

Fonds d'assurance hypothécaire :

Actif total

Excédent (déficit)

Primes et droits de demande perçus

Revenus de placements perçus

Bénéfice net (perte nette)

Indemnités payées

Assurance en vigueur

2 038

1 795

1 551

1 339

1 106

(78)

15

78

149

164

579

487

459

275

208

93

176

139

106

73

(93)

(63)

(16)

(15)

117

513

482

435

161

98

102 200

86 500

72 000

58 300

52 800

Mortgage-backed Securities

Guarantee Fund

Total Assets

Surplus

Guarantee and Application Fees
Received

Investment Income Received

Net Income

Guarantees in Force

Fonds de garantie des titres hypothécaires

Actif total

Excédent

Droits de garantie et droits de demande
perçus

Revenus de placements perçus

Bénéfice net

Garanties en vigueur

42

36

31

19

11

17

10

10

6

3

8

15

14

7

5

5

3

2

1

—

6

6

4

2

2

17 500

16 300

12 000

7 700

4 900

Note: Certain figures have been restated for
comparability.

Note : Certains chiffres ont été redressés pour permettre
les comparaisons.

BOARD OF DIRECTORS AND PRINCIPAL OFFICERS

CMHC is headed by a Board of Directors, consisting of the Chairman of the Board, the President, a designated senior vice-president, five members from the public-at-large and two senior public servants — all appointed by the Governor in Council.

The President is the Chief Executive Officer. Other executive officers are: Senior Vice-President, Insurance, Land and Asset Administration; Senior Vice-President, Policy, Research and Communications; Senior Vice-President, Corporate Resources; Vice-President, Insurance Operations and Land Management; Vice-President, Programs; Vice-President, Finance; Vice-President, Policy and Research; and Vice-President, General Counsel and Corporate Secretary. Regional offices are headed by general managers.

In 1994, CMHC's more than 3 000 employees were located at the National Office in Ottawa and in 49 field and five regional offices across Canada.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La SCHL est dirigée par un conseil d'administration, qui se compose du président du conseil, du président, d'un vice-président principal désigné, de cinq membres du public et de deux hauts fonctionnaires, tous nommés par le gouverneur en conseil.

Le président exerce les fonctions de premier dirigeant. Les autres membres de la haute direction sont le vice-président principal, Assurance, gestion foncière et administration de l'actif; le vice-président principal, Propositions, recherche et communications; le vice-président principal, Ressources; le vice-président, Assurance et gestion foncière; le vice-président, Programmes; le vice-président, Finances; le vice-président, Propositions et recherche; le vice-président, avocat-conseil et secrétaire général. Les bureaux régionaux sont dirigés par des directeurs généraux.

En 1994, la SCHL comptait plus de 3 000 employés, qui étaient répartis entre le Bureau national, à Ottawa, 49 bureaux locaux et 5 bureaux régionaux.

BOARD OF DIRECTORS / CONSEIL D'ADMINISTRATION

Claude F. Bennett
Ottawa, Ontario
Chairman of the
Board/Président du Conseil

Eugene A. Flichel
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive
Officer/Président et premier
dirigeant

Gilles E. Girard
Ottawa, Ontario
Senior Vice-President,
Insurance, Land and Asset
Administration/
Vice-président principal,
Assurance, gestion foncière et
administration de l'actif

Gregory Fyffe
Ottawa, Ontario
Canadian Centre for
Management
Development/Centre canadien
de gestion

Robert Gibeau
Laval, Québec
Treasurer, National Home
Warranty Council/
Trésorier, Conseil national de
garantie des maisons neuves

Dan E. Goodleaf
Ottawa, Ontario
Deputy Minister, Department of
Indian Affairs and Northern
Development/Sous-ministre,
ministère des Affaires indiennes
et du Nord canadien

William H. Loyens
London, Ontario
Private Entrepreneur/Chef d'en-
treprise

Hugo C. Stahl
Williams Lake, B.C./C.-B.
Economic Development Officer
for the City of Williams Lake,
B.C./Agent d'expansion
économique de la ville de
Williams Lake (C.-B.)

Ritchie E. Twa
Wainwright, Alberta
President/Président, Denwood
Enterprises Ltd.

C. Anne Windsor
Lewisporte, Newfoundland
President/Présidente, H.A.
Sceviour & Associates

EXECUTIVE OFFICERS / DIRIGEANTS

Eugene A. Fichel
President and Chief Executive
Officer/Président et premier
dirigeant

Peter C. Connolly
Senior Vice-President,
Corporate Resources/
Vice-président principal,
Ressources

Gilles E. Girard
Senior Vice-President,
Insurance, Land and Asset
Administration/
Vice-président principal,
Assurance, gestion foncière et
administration de l'actif

Robert Lajoie
Senior Vice-President, Policy,
Research and Communications/
Vice-président principal,
Propositions, recherche et
communications

CORPORATE OFFICERS / CADRES SUPÉRIEURS

Michael R. Daley
Vice-President, Programs/Vice-
président, Programmes

Karen A. Kinsley
Vice-President, Finance/Vice-
présidente, Finances

James T. Lynch
Vice-President, Insurance
Operations and Land
Management/Vice-président,
Assurance et gestion foncière

Claude Poirier-Defoy
Vice-President, General
Counsel and Corporate
Secretary and since 15 June
1994 Acting Vice-President,
Programs/Vice-président,
avocat-conseil et secrétaire
général et, depuis le
15 juin 1994, vice-président
intérimaire, Programmes

Douglas A. Stewart, Vice-
President, Policy and Research
(since 21 March 1994) /
Vice-président, Propositions et
recherche (depuis le
21 mars 1994)

Peter D. Anderson
General Manager, British
Columbia and Yukon
Region/Directeur général,
Région de la Colombie-
Britannique et du Yukon

John Black
General Manager, Atlantic
Region/Directeur général,
Région de l'Atlantique

Brian Dornan
General Manager, Prairie and
Northwest Territories
Region/Directeur général,
Région des Prairies et des
Territoires du Nord-Ouest

William G. Mulvihill
General Manager, Ontario
Region/Directeur général,
Région de l'Ontario

Denis St. Onge
General Manager, Quebec
Region/Directeur général,
Région du Québec

George Hendela
Treasurer and General Manager,
Pension Fund/
Trésorier et directeur général,
Caisse de retraite

FINANCIAL
STATEMENTS

ÉTATS
FINANCIERS

FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1994

Management's Responsibility for Financial Reporting

MHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements for the year ended 31 December 1994 were prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee, which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff, and independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities, and to discuss auditing, internal controls, and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors which has approved the financial statements.

The financial statements have been examined by the joint external auditors, J. Colin Potts, FCA, of the firm Deloitte & Touche, and Wm. F. Radburn, FCA, for the Auditor General of Canada. Their report offers an independent opinion on the financial statements to the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation.

Président et premier dirigeant,
A. Fichel
President and Chief Executive Officer

ÉTATS FINANCIERS POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1994

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints pour l'exercice terminé le 31 décembre 1994 ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport correspondent à celles qu'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par J. Colin Potts, FCA, du cabinet Deloitte & Touche, et Wm. F. Radburn, FCA, pour le vérificateur général du Canada. Leur rapport présente une opinion indépendante sur les états financiers soumis au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Vice-présidente, Finances,
Karen Kinsley
Vice-President, Finance

Auditors' Report

To the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation

We have audited the balance sheets of the Canada Mortgage and Housing Corporation for the Corporate Account and Insurance and Guarantee Funds as at 31 December 1994, and the related statements of operations and reserve fund, operations and deficit, and changes in financial position, and the Minister's Account statement of expenses and recoveries for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1994 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation except for the level of insurance policies in force as disclosed in Note 21.

J. Colin Potts, FCA
of the firm / du cabinet
Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
31 March 1995

Rapport des vérificateurs

Au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié les bilans de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le compte corporatif et les fonds et caisses d'assurance et de garantie au 31 décembre 1994, de même que les états connexes des résultats et du fonds de réserve, des résultats et du déficit, de l'évolution de la situation financière, ainsi que l'état des dépenses et recouvrements du compte du Ministre de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1994 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus au Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société, sauf en ce qui concerne le montant des polices d'assurance en vigueur comme l'indique la note 21.

Pour le vérificateur général du Canada/
For the Auditor General of Canada,

Wm. F. Radburn, FCA
Vérificateur général adjoint/
Assistant Auditor General

Ottawa, Canada
le 31 mars 1995

Corporate Account Balance Sheet

Compte corporatif Bilan

Thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Notes	31 December 1994 au 31 décembre 1994	31 December 1993 au 31 décembre 1993
Loans and Investments	Prêts et investissements	3, 4	10 476 748	9 037 586
Cash and Short Term Investments	Encaisse et placements à court terme	5	565 755	387 624
Deferred Recoveries from the Minister's Account	Recouvrements du compte du Ministre reportés		325 534	237 708
Receivables from the Minister's Account	À recevoir du compte du Ministre	7	252 271	263 812
Assets Under Capital Lease	Biens en location-acquisition	8	30 822	32 794
Business Premises and Equipment	Locaux et matériel de bureau	9	32 024	28 957
Accounts Receivable	Débiteurs		40 624	5 688
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		11 863	10 981
Other Assets	Autres éléments d'actif		33 294	8 417
			<u>11 768 935</u>	<u>10 013 567</u>
Liabilities	Passif			
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts auprès du gouvernement du Canada	3, 10	7 957 663	8 295 308
Capital Market Borrowings	Emprunts sur le marché des capitaux	10	3 409 540	1 308 944
Debt Under Capital Lease	Dette découlant du contrat de location-acquisition	11	35 144	36 219
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		304 262	301 753
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		14 526	10 841
Due to Insurance and Guarantee Funds	À payer aux fonds et caisses d'assurance et de garantie		4 070	10 502
			<u>11 725 205</u>	<u>9 963 567</u>
Capital and Reserve Fund	Capital et fonds de réserve			
Capital	Capital			
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada		25 000	25 000
Reserve Fund	Fonds de réserve	12	18 730	25 000
			<u>11 768 935</u>	<u>10 013 567</u>

The accompanying notes are an integral
part of the financial statements

Voir les notes complémentaires

Corporate Account
Statement of Operations
and Reserve Fund

Compte corporatif
État des résultats et du
fonds de réserve

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Notes	Year Ended 31 December 1994 <i>Exercice terminé</i> <i>le 31 décembre 1994</i>	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé</i> <i>le 31 décembre 1993</i>
Interest Earned	Intérêts créditeurs	3, 13	857 533	778 937
Interest Expense	Intérêts débiteurs		842 477	746 038
Margin on Financing Operations	Marge sur les opérations de financement		15 056	32 899
Real Estate Sales	Vente de biens immobiliers		19 357	19 054
Cost of Real Estate Sold	Coût des biens immobiliers vendus		5 623	10 670
Gain on Real Estate Sales	Profit sur la vente de biens immobiliers		13 734	8 384
Other Income	Autres revenus		611	2 221
Income before Operating Expenses	Bénéfice avant les frais d'exploitation		29 401	43 504
Operating Expenses	Frais d'exploitation	14	35 661	34 163
Income (Loss) before Taxes	Bénéfice (perte) avant impôts		(6 260)	9 341
Taxes	Impôts	15	10	3 777
Net Income (Loss)	Bénéfice net (perte nette)		(6 270)	5 564
Reserve Fund, Beginning of Year	Fonds de réserve au début de l'exercice		25 000	25 000
			18 730	30 564
Due to the Receiver General for Canada	À payer au receveur général du Canada		—	5 564
Reserve Fund, End of Year	Fonds de réserve à la fin de l'exercice		18 730	25 000

The accompanying notes are an integral
part of the financial statements

Voir les notes complémentaires

Corporate Account

Statement of Changes in Financial Position

Compte corporatif

État de l'évolution de la situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1994 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1994</i>	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Net Income (Loss)	Bénéfice net (perte nette)	(6 270)	5 564
Add (Deduct)	Additionner (soustraire)		
Amortization	Amortissement	4 747	4 618
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés	(882)	72
		(2 405)	10 254
Changes in	Évolution des sommes		
Due to/from	à payer ou à recevoir		
the Receiver General for Canada	au/du receveur général du Canada	3 684	(5 065)
Insurance and Guarantee Funds	aux/des fonds et caisses d'assurance et de garantie	(6 432)	4 089
the Minister's Account	au/du compte du Ministre	11 541	(35 323)
Accounts Receivable	Débiteurs	(34 936)	(2 704)
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer	2 509	43 036
Accrued Interest Payable	Intérêts courus à payer	35 652	4 488
Accrued Interest Receivable	Intérêts courus à recevoir	14 044	7 976
Other Assets	Autres éléments d'actif	(24 876)	(5 700)
		(1 219)	21 051
Investment Activities	Activités d'investissement		
Loans and Investments	Prêts et investissements		
Repayments	Remboursements	353 450	331 738
Additions	Augmentations	(1 806 656)	(894 460)
Increase in Deferred Recoveries from the Minister's Account	Augmentation des recouvrements du compte du Ministre reportés	(87 826)	(80 807)
Additions to Business Premises and Equipment	Acquisition de locaux et de matériel de bureau	(5 842)	(8 064)
		(1 546 874)	(651 593)
Financing Activities	Activités de financement		
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts auprès du gouvernement du Canada		
Borrowings	Emprunts	—	263 449
Repayments	Remboursements	(334 247)	(453 630)
Capital Market Borrowings	Emprunts sur le marché des capitaux	2 061 546	1 303 944
Payment of Obligation under Capital Lease	Remboursement de la dette découlant du contrat de location-acquisition	(1 075)	(961)
		1 726 224	1 112 802
Increase in Cash Position	Augmentation de la situation de trésorerie	178 131	482 260
Cash and Short Term Investments Beginning of Year	Encaisse et placements à court terme au début de l'exercice	387 624	(94 636)
End of Year	à la fin de l'exercice	565 755	387 624

The accompanying notes are an integral
part of the financial statements

Voir les notes complémentaires

Minister's Account
Statement of Expenses
and Recoveries

Compte du Ministre
État des dépenses et
recouvrements

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Notes	Year Ended 31 December 1994 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1994</i>	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>
Expenses	Dépenses			
Market Housing	Logement du marché		48 257	71 231
Social Housing	Logement social		1 696 327	1 716 194
Housing Support	Aide au logement		6 539	16 177
Fees Paid to Delivery Agents	Droits payés aux agents d'administration		18 620	25 701
Operating Expenses	Frais d'exploitation	14	98 302	105 577
Expenses Recoverable	Dépenses recouvrables	7	1 868 045	1 934 880

The accompanying notes are an integral
part of the financial statements

Voir les notes complémentaires

**Insurance and Guarantee
Funds**
Balance Sheet

**Fonds et caisses d'assurance
et de garantie**
Bilan

thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	Actif	Notes 22	31 December 1994 au 31 décembre 1994	31 December 1993 au 31 décembre 1993
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	16	1 761 057	1 550 502
Real Estate	Biens immobiliers		289 572	242 154
Mortgages	Prêts hypothécaires		16 343	19 974
Accounts Receivable and Other Assets	Débiteurs et autres éléments d'actif		699	3 136
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés		21 341	17 899
Due from Corporate Account	À recevoir du compte corporatif		4 070	10 502
			<u>2 093 082</u>	<u>1 844 167</u>
Liabilities	Passif			
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer		6 084	5 716
Provision for Claims	Provision pour indemnités		649 809	594 127
Earned Premiums and Guarantee Fees	Primes et droits de garantie non gagnés		1 430 925	1 185 404
Premium Deficiency	Insuffisance de primes		55 062	20 491
			<u>2 141 880</u>	<u>1 805 738</u>
Surplus (Deficit)	Excédent (déficit)			
Unappropriated Surplus (Deficit)	Excédent non affecté (déficit)		(48 798)	28 429
Appropriated Surplus	Excédent affecté		—	10 000
			<u>(48 798)</u>	<u>38 429</u>
			<u>2 093 082</u>	<u>1 844 167</u>

The accompanying notes are an integral
part of the financial statements

Voir les notes complémentaires

**Insurance and
Guarantee Funds**
Statement of Operations
and Deficit

**Fonds et caisses d'assurance
et de garantie**
État des résultats et
du déficit

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Notes 22	Year Ended 31 December 1994 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1994</i>	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>
Revenues	Revenus			
Earned Premiums and Guarantee Fees	Primes et droits de garantie gagnés		300 542	237 014
Application Fees	Droits de demande		41 276	37 650
Income from Investments	Revenus de placements		86 707	159 030
Other	Autres		3 456	2 848
			<u>431 981</u>	<u>436 542</u>
Expenses	Frais			
Loss on Claims	Perte sur indemnités		301 476	297 177
Operating Expenses	Frais d'exploitation	14	119 500	103 793
Adjustment to Provision for Claims	Régularisation de la provision pour indemnités		55 682	86 363
			<u>476 658</u>	<u>487 333</u>
Loss before the Undernoted	Perte avant les éléments ci-dessous		(44 677)	(50 791)
Adjustment to Premium Deficiency	Régularisation de l'insuffisance de primes		(34 571)	290
Loss before Taxes	Perte avant impôts		(79 248)	(50 501)
Taxes	Impôts	15	7 979	6 400
Net Loss	Perte nette		(87 227)	(56 901)
Unappropriated Surplus (Deficit)	Excédent non affecté (déficit)			
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		28 429	48 825
Transfer from Appropriated Surplus	Virement de l'excédent affecté		10 000	48 000
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada		—	(11 495)
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		<u>(48 798)</u>	<u>28 429</u>
Appropriated Surplus	Excédent affecté			
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice		10 000	58 000
Transfer to Unappropriated Surplus	Virement à l'excédent non affecté		(10 000)	(48 000)
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice		—	10 000
Surplus (Deficit), End of Year	Excédent (déficit) à la fin de l'exercice		<u>(48 798)</u>	<u>38 429</u>

The accompanying notes are an integral
part of the financial statements

Voir les notes complémentaires

Insurance and
Guarantee Funds
Statement of Changes
in Financial Position

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

État de l'évolution de la situation financière

thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year Ended 31 December 1994 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1994</i>	Year Ended 31 December 1993 <i>Exercice terminé le 31 décembre 1993</i>
	Note 22		
Operating Activities	Activités d'exploitation		
Premiums and Guarantee Fees Received	Primes et droits de garantie reçus	546 063	464 529
Application Fees Received	Droits de demande reçus	41 276	37 650
Investment Income Received	Revenus de placements perçus	97 397	179 154
Claims Paid	Indemnités payées	(512 927)	(482 420)
Proceeds from Sales of Real Estate	Produit de la vente de biens immobiliers	188 382	177 321
Operating Expenses Paid	Frais d'exploitation payés	(119 500)	(104 272)
Taxes Paid	Impôts payés	(12 080)	581
Other	Autres	(15 661)	(11 039)
		<u>212 950</u>	<u>261 504</u>
Investment Activities	Activités d'investissement		
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	(219 382)	(245 920)
Financing Activities	Activités de financement		
Assets Returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada	<u>—</u>	<u>(11 495)</u>
Increase (Decrease) in Due from Corporate Account	Augmentation (diminution) du montant à recevoir du compte corporatif	(6 432)	4 089

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Voir les notes complémentaires

Notes to Financial Statements
Year Ended 31 December 1994

Notes complémentaires
Exercice terminé le 31 décembre 1994

1. BASIS OF PRESENTATION

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown Corporation 1 January 1946. The Corporation is regulated by the Canada Mortgage and Housing Corporation Act. The Corporation's mandate, as stated in the National Housing Act, is "to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses, the improvement of housing and living conditions." The Corporation is for all purposes an agent of Her Majesty in the right of Canada.

The Corporation has three separate responsibilities under its mandate and maintains separate accounting records for each. Separate financial statements are presented in order to preserve the separate identities of the assets, liabilities, capital, reserve fund, surpluses or deficit.

Together, these statements constitute the financial statements of the Corporation and reflect all of the transactions of the Corporation for the year ended 31 December 1994.

Corporate Account

Within this responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the National Housing Act, develops and sells land holdings, and provides services in housing related areas. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and capital markets.

Minister's Account

The Corporation administers housing programs under provisions of the National Housing Act with funding provided by the Government of Canada through annual Parliamentary appropriations. The Corporation is reimbursed for the related operating expenses.

Insurance and Guarantee Funds

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the National Housing Act. The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgages. The Mortgage-backed Securities Guarantee Fund guarantees the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.

In total, the Corporation manages:

in thousands of dollars	1994	1993	en milliers de dollars
Assets	13 857 947	11 847 232	Actif
Liabilities	13 863 015	11 758 803	Passif
Portion Payable to Government of Canada	7 957 663	8 295 308	Portion due au gouvernement du Canada
Parliamentary Appropriations for Government			Crédits parlementaires accordés pour des
Funded Programs	1 868 045	1 934 880	programmes financés par l'État
Operating Expenses	253 463	243 533	Frais d'exploitation

Operating Expenses are allocated to the three separate areas of responsibility as disclosed in Note 14.

1. RÈGLES DE PRÉSENTATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été créée en société d'État le 1^{er} janvier 1946. Elle est régie par la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*. Son mandat, tel que l'énonce la *Loi nationale sur l'habitation*, est de «favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie». À toutes fins utiles, elle est un mandataire de Sa Majesté du chef du Canada.

La Société divise les activités qu'elle mène pour remplir son mandat en trois sphères de responsabilité pour lesquelles elle tient des livres comptables distincts. Elle présente des états financiers séparés pour conserver le caractère distinct de l'actif, du passif, du capital, du fonds de réserve, des excédents ou déficits.

Ensemble, ces comptes constituent les états financiers de la Société et reflètent les opérations de l'exercice terminé le 31 décembre 1994.

Compte corporatif

Ce compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, l'aménagement et la vente de biens fonciers, les services fournis dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les fonds proviennent d'emprunts auprès du gouvernement du Canada et sur le marché des capitaux.

Compte du Ministre

La Société administre des programmes de logement en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des frais d'exploitation qu'elle supporte.

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

La Société gère des fonds et caisses d'assurance et de garantie en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantit le principal et les intérêts dus aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés.

Au total, la Société gère :

La répartition des frais d'exploitation entre les trois sphères de responsabilité est indiquée à la note 14.

SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada.

Loans

Corporate Account

Provisions are made for possible losses on loans. Losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund. Property acquired upon default of uninsured loans is subject to loss recovery as described under Real Estate. Other losses on uninsured loans are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

Loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Government of Canada through the Minister's Account when the loans are advanced.

Loans under certain programs give rise to interest rate losses that are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

Insurance and Guarantee Funds

Mortgages are valued at cost less a provision for estimated loss.

Federal-Provincial Agreements

Loans and investments are made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage the development of rental housing, land assembly, cooperative housing, rural and native housing, and housing rehabilitation.

Only the Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements.

The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized as income in the Corporate Account.

Real Estate

Corporate Account

Real estate includes vacant land and properties acquired directly by the Corporation, or through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans.

Real estate is recorded at cost, which includes acquisition costs and any modernization and improvement costs.

Funding costs, including interest, on real estate acquired directly by the Corporation are capitalized up to appraised value after which the costs are expensed in the Corporate Account.

Funding costs, including interest, on real estate acquired through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. All net operating losses on real estate are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Buildings included as real estate in Loans and Investments are amortized and charged to the Government of Canada through the Minister's Account on a straight-line basis over the same term as their related borrowings.

2. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada.

a. Prêts

Compte corporatif

Aucune provision pour pertes sur prêts n'a été constituée. Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire. Les pertes sur les biens acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont recouvrées selon les modalités décrites à la rubrique «Biens immobiliers». Les autres pertes sur les prêts non assurés sont recouvrables du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre au moment où les prêts sont versés.

Les prêts consentis en vertu de certains programmes occasionnent des pertes sur taux d'intérêt, qui sont recouvrables du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût, moins une provision pour pertes estimatives.

b. Ententes fédérales-provinciales

Des prêts et des investissements sont effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives, le logement pour les ruraux et les Autochtones et la remise en état de logements.

Les états financiers ne tiennent compte que de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés.

La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Les gains sur la vente de projets de regroupement de terrains sont comptabilisés comme revenu dans le compte corporatif.

c. Biens immobiliers

Compte corporatif

Les biens immobiliers comprennent les propriétés et les terrains vagues acquis directement par la Société, sans frais, par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût, ce qui comprend les frais d'acquisition, de modernisation et d'amélioration.

Les frais de possession, y inclus l'intérêt, des biens immobiliers acquis directement par la Société sont capitalisés tant que la valeur d'expertise de ces biens immobiliers n'a pas été atteinte; par la suite, ces frais sont imputés aux résultats du compte corporatif.

Les frais de possession, y inclus l'intérêt, des biens immobiliers acquis sans frais par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont capitalisés. La Société verse au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, les profits nets provenant de l'aliénation de ces biens immobiliers et recouvre de ce compte les pertes qui en découlent. Toutes les pertes nettes d'exploitation des biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Insurance and Guarantee Funds

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is valued at net realizable value. Net realizable value is calculated as the current appraised value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

d. Deferred Recoveries from the Government of Canada through the Minister's Account

Effective 1 April 1991, expenditures to modernize and improve certain properties are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account over a period of ten years.

e. Amortization

Assets under Capital Lease, Business Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

f. Derivative Financial Instruments

The Corporation enters into interest rate swap contracts and forward rate agreements as hedges in conjunction with overall risk and liability management activities within guidelines set by the Department of Finance.

Gains and losses resulting from termination of these contracts transacted to manage risk exposure, which are not valued at current market rates, are deferred and amortized on a straight-line basis to interest income or interest expense over the term of the exposure.

g. Short Term Investments

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

Premiums and discounts on investments are amortized to income over the period to maturity of the related investments. Gains or losses on investments not designated as hedges are recognized in the period realized.

The Corporation has a policy of matching the maturity structure of its assets with that of its liabilities. In those cases where funds are raised in advance of the investment in loans, the Corporation holds short term investments as hedges of the anticipated investments in loans. The term to maturity of the short term investments matches the term of the borrowing, so that the Corporation is hedged against movements in the interest rates between the date of borrowing, and the date that the short term investments are sold and loans made.

For investments designated as hedges as part of the Corporation's Asset/Liability management strategy, interest earned on the short term investments is recognized as income in the current period, whereas gains and losses at disposal of the investments are deferred and amortized on a straight-line basis over the term of the corresponding loan assets. Deferred gains or losses are included in other assets.

h. Investment in Securities

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

Premiums and discounts on investments are amortized to income over the period to maturity of the related securities. Gains or losses on investments not designated as hedges are recognized in the period realized.

Investments are purchased with the original intention to hold the securities to maturity or until market conditions render alternative investments more attractive. Securities are written down to fair value when declines in value are other than temporary. Gains and losses realized on disposal of securities and write-downs to reflect other than temporary impairment in value are included in interest income from the securities in the year in which they occur.

Les coûts relatifs aux immeubles figurant comme biens immobiliers dans les Prêts et investissements sont amortis et imputés au gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre, selon la méthode de l'amortissement linéaire, sur une période égale à la durée des emprunts s'y rattachant.

Fonds et caisses d'assurance et de garantie

Les biens immobiliers acquis lors d'une indemnisation résultant du manquement aux conditions hypothécaires sont comptabilisés à la valeur de réalisation nette. Celle-ci représente la valeur d'expertise courante des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

d. Recouvrements du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre reportés

Depuis le 1^{er} avril 1991, les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre, sur une période de dix ans.

e. Amortissement

Les biens en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ces biens. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire.

f. Instruments financiers dérivés

La Société a recours à des swaps de taux d'intérêt et à des contrats de garantie de taux d'intérêt comme moyens de couverture, conjointement avec d'autres procédés de gestion des risques et du passif, en conformité avec les lignes directrices du ministère des Finances.

Les gains et les pertes résultant de la résiliation des contrats de couverture, lesquels ne sont pas évalués aux taux courants du marché, sont reportés et amortis, selon la méthode linéaire, à titre d'intérêts créditeurs ou débiteurs sur la durée des risques.

g. Placements à court terme

Ces placements sont inscrits au coût après amortissement plus les intérêts courus.

Les primes et les escomptes des placements sont imputés au revenu et amortis jusqu'à l'échéance des titres. Les profits ou les pertes enregistrés sur les placements qui ne servent pas de couverture sont comptabilisés durant la période où ils sont réalisés.

La Société a pour principe de faire concorder les échéances de ses actifs avec celles de ses passifs. Lorsqu'elle emprunte des capitaux d'avance pour les investir dans des prêts, elle achète des titres à court terme comme moyens de couverture pour les prêts prévus. L'échéance de ces placements à court terme concorde avec les engagements de crédit de sorte que la Société se trouve protégée contre les fluctuations des taux d'intérêt entre la date de l'emprunt et la date où les titres sont vendus et les prêts souscrits.

En ce qui concerne les titres servant de couverture dans la stratégie de gestion actif-passif de la Société, les intérêts des placements à court terme sont comptabilisés comme revenu durant la période en cours, tandis que les profits et les pertes engendrés par la cession de ces placements sont reportés et amortis, selon la méthode linéaire, sur la durée des actifs correspondants. Les profits ou les pertes reportés sont inscrits au poste Autres éléments d'actif.

Provision for Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

Premiums

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies based on the risk of default in each year.

Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force.

Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to operations. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

Guarantee Fees

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the relative Mortgage-backed Security issue on a straight-line basis. Issues currently exist with maturities up to the year 2019.

Application Fees

Application fees are recognized as income when received.

Insurance Issuance Costs

Insurance costs are expensed as incurred.

Pension Costs and Obligations

The cost of pension benefits earned by employees is charged to income as services are rendered. Adjustments arising from pension plan amendments, experience gains and losses, and changes in assumptions are amortized over the expected average remaining service life of the employee group.

Post-Retirement Benefits

Post-Retirement benefits are expensed as incurred.

h. Placements en valeurs mobilières

Ces placements sont inscrits au coût après amortissement plus les intérêts courus.

Les primes et les escomptes des placements sont imputés au revenu et amortis jusqu'à l'échéance des titres. Les profits ou les pertes enregistrés sur les placements qui ne servent pas de couverture sont comptabilisés durant la période où ils sont réalisés.

Les placements sont achetés avec l'intention de les conserver jusqu'à leur échéance ou jusqu'à ce que la situation du marché rende d'autres titres plus intéressants. Si les titres subissent une dépréciation non temporaire, on les réduit, dans les livres, à leur juste valeur marchande. Les profits et les pertes engendrés par la cession des placements, ainsi que les dépréciations résultant d'une baisse de valeur non temporaire, sont imputés aux intérêts créditeurs des titres au cours de l'exercice où ils se produisent.

i. Provision pour indemnités

Cette provision représente les pertes estimatives sur les demandes d'indemnité en cours de règlement et sur les prêts en défaut, mais pour lesquels des demandes d'indemnité n'ont pas encore été reçues par la Société.

j. Primes

Les primes sont reportées et comptabilisées comme revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut annuel.

k. Insuffisance de primes

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées par secteur d'activité au coût actualisé des indemnités futures sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'on constate que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour couvrir le coût net des indemnités éventuelles, on impute aux résultats une insuffisance de primes. Par la suite, celle-ci est imputée au revenu selon la même méthode de comptabilisation que les primes non gagnées.

l. Droits de garantie

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants. Les titres en circulation ont des échéances allant jusqu'à 2019.

m. Droits de demande

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu au moment de leur encaissement.

n. Coûts de souscription d'assurance

Les coûts de souscription sont imputés à l'exercice lorsqu'ils sont engagés.

o. Coûts et obligations découlant du régime de retraite

Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés est imputé aux résultats au fil des années d'emploi. Les régularisations découlant de modifications au régime, de gains ou pertes actuariels, ou de changements d'hypothèses sont amorties sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière active du groupe de salariés.

p. Avantages postérieurs au départ à la retraite

Les avantages postérieurs au départ à la retraite sont imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

3. INTEREST RATE RISK - PREFERENTIAL LENDING AND BORROWING ARRANGEMENTS

In 1991 the Government of Canada discontinued the Corporation's right of prepayment without penalty on its borrowings from the Consolidated Revenue Fund.

Of the borrowings, \$3.2 billion was for loans made by the Corporation prior to 1986 under various sections of the National Housing Act which have prepayment without penalty privileges. These loans have original terms of up to 50 years. As a result, the Corporation was required to assume the interest rate risk which was previously borne by the Government of Canada.

In 1994, borrowers continued to exercise their prepayment privileges thereby exposing the Corporate Account to reduced margins on financing operations.

Reductions on margin pertaining to renegotiated loans to date are:

in thousands of dollars	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	en milliers de dollars
	6 000	26 500	28 800	28 900	29 000	18 400	10 200	

The effect of the Government of Canada transferring their interest rate risk to the Corporation resulted in the earnings of the Corporate Account being reduced in 1994 by \$16.5 million, net of income tax of \$10 million, and a consequential loss for the year of \$6.3 million.

This transfer also exposes the Corporation to losses in future years which could be material and significant in relation to the Corporate Account Capital and Reserve Fund.

Management estimates that the potential additional reduction on margin on loans not yet renegotiated, depending on prevailing interest rates will range from \$6.5 million to \$12.7 million per annum over the next five years.

The renegotiated loans together with others which may yet be renegotiated could result in an accumulated loss of revenue of approximately \$200 million for the period.

Uncertainty in forecasting future interest rates precludes reasonable estimation of impacts beyond five years.

The Corporation is pursuing resolution of this interest rate risk issue with the Government of Canada.

3. RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT : ACCORDS D'EMPRUNT ET DE PRÊT PRIVILÉGIÉS

En 1991, le gouvernement du Canada a retiré à la Société son droit de rembourser par anticipation sans pénalité l'argent qu'elle emprunte au Trésor.

De ces emprunts, 3,2 milliards de dollars avaient été affectés à des prêts consentis par la Société, avant 1986, en application de divers articles de la *Loi nationale sur l'habitation*, prêts assortis de privilèges de remboursement anticipé sans pénalité. Ces prêts ont des durées initiales allant jusqu'à 50 ans. La Société s'est donc vue obligée d'assumer le risque de taux d'intérêt, auparavant supporté par le gouvernement du Canada.

Les débiteurs ont continué d'exercer en 1994 leur privilège de remboursement par anticipation, ce qui a eu pour effet, sur le compte corporatif, de diminuer les marges sur les opérations de financement.

Réduction des marges découlant de la renégociation des prêts ce jour :

Le fait que le gouvernement du Canada a transféré à la Société son risque de taux d'intérêt a, en 1994, réduit de 16,5 millions de dollars le bénéfice du compte corporatif, net d'une charge d'impôt de 10 millions, et a entraîné pour l'exercice une perte non négligeable de 6,3 millions.

De plus, ce transfert expose la Société à des pertes futures qui pourraient être substantielles et dont l'importance n'est pas à négliger par rapport au capital et au fonds de réserve du compte corporatif.

La direction estime qu'au cours des cinq prochaines années la renégociation des prêts pourrait occasionner des réductions supplémentaires allant de 6,5 à 12,7 millions de dollars par an, selon l'évolution des taux d'intérêt.

Les prêts renégociés, plus ceux qui risquent de l'être encore, pourraient entraîner une perte cumulative de revenu d'environ 200 millions de dollars pour la période.

L'incertitude inhérente à l'évolution des taux d'intérêt empêche de faire une estimation raisonnable de l'effet de ces derniers au-delà de cinq ans.

La Société cherche toujours une solution à cette question du risque de taux d'intérêt avec le gouvernement du Canada.

4. LOANS AND INVESTMENTS

in thousands of dollars	1994	1993	en milliers de dollars
Loans	5 033 621	4 256 384	Prêts
Federal-Provincial Agreements			Ententes fédérales-provinciales
Loans	3 545 288	2 886 521	Prêts
Investments in Housing Projects	1 755 487	1 775 253	Investissements dans des ensembles d'habitation
Land Assembly Projects	31 669	29 228	Projets de regroupement de terrains
	5 332 444	4 691 002	
Real Estate			Biens immobiliers
Investments in Housing Projects	32 307	24 914	Investissements dans des ensembles d'habitation
Land	78 376	65 286	Terrains
	110 683	90 200	
Total Loans and Investments	10 476 748	9 037 586	Total des prêts et investissements

The amount of interest capitalized on real estate in 1994 was \$4.8 million (1993 - \$3.9 million).

In accordance with the terms of the National Housing Act, the Government of Canada will reimburse the Corporation for any losses incurred on uninsured loans, Federal-Provincial Agreements and Investments in Housing Projects under Real Estate.

Any losses claimed from the Government of Canada are charged to the Minister's Account in the year they are claimed. The funding for these losses is included in the main and supplementary estimates, tabled in Parliament.

En 1994, la somme des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers a été de 4,8 millions de dollars (3,9 millions en 1993).

En application de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada remboursera la Société des pertes qu'elle subit à l'égard des prêts non assurés, des accords fédéraux-provinciaux et des investissements faits dans des ensembles résidentiels à titre de biens immobiliers.

Les pertes dont le remboursement est demandé au gouvernement du Canada sont imputées au compte du Ministre au cours de l'exercice où cette demande est faite. Les fonds relatifs à ces pertes sont inscrits dans le budget des dépenses principal et le budget supplémentaire déposés au Parlement.

5. CASH AND SHORT TERM INVESTMENTS

	1994		1993		
	Book Value	Market Value	Book Value	Market Value	
in thousands of dollars	Valeur comptable	Valeur marchande	Valeur comptable	Valeur marchande	en milliers de dollars
Cash	(3 806)	(3 806)	16 282	16 282	Encaisse
Short Term Investments	569 561	567 540	371 342	372 814	Placements à court terme
Total	565 755	563 734	387 624	389 096	Total

The Short Term Investments have maturities which range up to five years.

As at 31 December 1994, \$18 million of losses on sale of Short Term Investments used as hedges have been deferred and are included in Other Assets. These losses offset increases in lending rates.

La durée des placements à court terme peut atteindre cinq ans.

Au 31 décembre 1994, des pertes de 18 millions de dollars sur la vente de placements à court terme servant de couverture ont été reportées et inscrites au poste Autres éléments d'actif. Ces pertes contrebalancent des augmentations de taux prêteurs.

6. OFF-BALANCE SHEET DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Corporation employs derivative contracts to manage its interest risk exposure. These contracts include:

Interest rate basis swaps, in which the Corporation exchanges the monthly interest receipts on a notional amount of loans for the receipt of an equivalent amount of interest determined on a semi-annual basis. These swaps convert the Corporation's interest income on loans to the same basis as the interest expense on the debt that finances the loans;

Floating to fixed and fixed to floating interest rate swaps, exchange a fixed monthly payment on a notional amount in exchange for a floating interest rate on the same notional amount. These swaps convert the floating rate portion of debt that finances fixed rate assets to the same fixed interest rate basis as the assets;

Forward rate agreements, in which the Corporation fixes in advance the interest it will pay on a notional amount of floating rate debt. These agreements permit the Corporation to fix the interest rate on floating rate instruments it issues to a rate consistent with the assets that such instruments fund.

Amortized notional amount of derivative instruments

in thousands of dollars	1994	1993	en milliers de dollars
Interest Rate Basis Swaps	1 371 812	333 406	Swaps de base de taux d'intérêt
Interest Rate Swaps	1 922 191	907 189	Swaps de taux d'intérêt
Forward Rate Agreements	52 696	—	Contrats de garantie de taux d'intérêt
Total	3 346 699	1 240 595	Total

The Corporation's credit risk on these instruments is based on the present value of the net stream of payments it contracts to pay and receive, and not the notional amounts on which such payments are based. The extent of the credit risk is limited by engaging in derivative contracts only with counterparties that have superior creditworthiness.

6. INSTRUMENTS DÉRIVÉS HORS BILAN

La Société recourt aux instruments dérivés suivants pour gérer ses risques de taux d'intérêt :

Des swaps ou échanges de taux d'intérêt dans lesquels la Société échange un flux mensuel d'intérêt basé sur un montant nominal contre une somme d'intérêt équivalente calculée semestriellement. Ces swaps rendent le flux des intérêts créditeurs de la Société identique à celui des intérêts débiteurs qu'elle doit verser sur la dette qui finance ses prêts.

Des swaps de taux d'intérêt variable contre un taux fixe, ou l'inverse, dans lesquels la Société échange contre un intérêt mensuel fixe un intérêt à taux variable calculé sur le même montant nominal de référence. Ces swaps convertissent au taux fixe des actifs la fraction à taux variable de la dette qui sert à financer ces actifs.

Des contrats de garantie de taux d'intérêt par lesquels la Société fixe d'avance l'intérêt qu'elle paiera sur un montant nominal de dette à taux variable. Ces contrats permettent à la Société de fixer le taux d'intérêt des instruments à taux variable qu'elle émet à une valeur compatible avec les actifs qu'ils financent.

Montant nominal amorti des instruments dérivés

Le risque de crédit auquel ces instruments exposent la Société est fonction de la valeur présente du flux net des paiements que celle-ci s'engage à faire et à recevoir, et non des montants nominaux sur lesquels ces paiements sont calculés. La Société s'efforce de limiter son risque en passant des contrats avec des contreparties ayant une cote de solvabilité supérieure.

7. DUE FROM THE MINISTER'S ACCOUNT

in thousands of dollars	1994	1993	en milliers de dollars
Receivable, Beginning of Year	263 812	228 489	À recevoir au début de l'exercice
Minister's Account Expenses	1 868 045	1 934 880	Dépenses du compte du Ministre
Recovered from the Minister	(1 879 586)	(1 899 557)	Recouvrements du Ministre
Receivable, End of Year	252 271	263 812	À recevoir à la fin de l'exercice

8. ASSETS UNDER CAPITAL LEASE

	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1994	Net Book Value 1993	
in thousands of dollars	Taux d'amortissement	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1994	Valeur comptable nette 1993	en milliers de dollars
Building	4%	29 809	4 490	25 319	26 373	Immeuble
Leasehold Improvements	10%	9 172	3 669	5 503	6 421	Améliorations locatives
Total		38 981	8 159	30 822	32 794	Total

Amortization in 1994 was \$2.0 million (1993 - \$2.0 million).

L'amortissement de l'exercice 1994 s'est élevé à 2,0 millions de dollars (2,0 millions en 1993).

9. BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1994	Net Book Value 1993	
in thousands of dollars	Taux d'amortissement	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1994	Valeur comptable nette 1993	en milliers de dollars
Land	—	166	—	166	166	Terrains
Buildings	4% or/ou 5%	33 326	9 087	24 239	20 784	Immeubles
Leasehold Improvements	20%	7 731	7 105	626	638	Améliorations locatives
Equipment	8%, 20% or/ou 30%	34 010	27 017	6 993	7 369	Matériel
Total		75 233	43 209	32 024	28 957	Total

Amortization in 1994 was \$2.7 million (1993 - \$2.6 million).

L'amortissement de l'exercice 1994 s'est élevé à 2,7 millions de dollars (2,6 millions en 1993).

10. BORROWINGS

The Corporation borrows from the Government of Canada and from capital markets under provisions of the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and the National Housing Act to finance loans and investments.

		1994		1993	
		Interest Rate	Term		
in thousands of dollars		Taux d'intérêt	Durée	en milliers de dollars	
Government of Canada	7 957 663	2.00 to 17.96%	up to 2039	8 295 308	Gouvernement du Canada
		2,00 à 17,96 %	jusqu'en 2039		
Capital Market					Marché des capitaux
Commercial Paper	375 343	average 6.32%	less than a year	305 668	Papier commercial
		6,32 % (moyen)	moins d'un an		
Long Term Bonds	3 034 197	6.11% to 8.92%	up to 2000	1 003 276	Obligations à long terme
		6,11 % à 8,92 %	jusqu'en 2000		
Total	11 367 203			9 604 252	Total

The payments are scheduled as follows:Voici les paiements prévus :

in thousands of dollars	Government of Canada	Capital Market		Total	en milliers de dollars
	Gouvernement du Canada	Commercial Paper	Long Term Bonds		
		Marché des capitaux			
		Papier commercial	Obligations à long terme		
1995	270 282	375 343	34 197	679 822	1995
1996	195 310	—	—	195 310	1996
1997	197 531	—	—	197 531	1997
1998	200 948	—	1 000 000	1 200 948	1998
1999	196 325	—	1 500 000	1 696 325	1999
Thereafter	6 897 267	—	500 000	7 397 267	Par la suite
Total	7 957 663	375 343	3 034 197	11 367 203	Total

Capital Market Borrowing is limited to \$15 billion.Les emprunts sur le marché des capitaux sont limités à 15 milliards de dollars.

1. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease that is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are \$5.2 million for the first 10 years and \$3.6 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

thousands of dollars		en milliers de dollars
1995 to 1999	25 844	1995 - 1999
2000 to 2015	58 383	2000 - 2015
Total future minimum lease payments	84 227	Total des paiements minimums à venir
Less interest at 11.77 and 11.57%	49 083	Moins intérêt à 11,77 et 11,57 %
Present value of minimum lease payments	35 144	Valeur actuelle des paiements minimums

Interest expense in 1994 was \$4.1 million (1993 - \$4.2 million).

11. DETTE DÉCOULANT DU CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La Société a financé les travaux de construction et d'amélioration qu'elle a fait exécuter à son siège social en 1990 par un bail à long terme, qui est comptabilisé comme un contrat de location-acquisition. À l'expiration du bail en 2015, la Société devient propriétaire de l'immeuble pour la somme de un dollar.

Les paiements annuels du bail s'élèvent à 5,2 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 3,6 millions durant les 15 années subséquentes.

Les paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

Les intérêts débiteurs pour 1994 étaient de 4,1 millions de dollars (4,2 millions en 1993).

2. RESERVE FUND

The Reserve Fund is limited by Order-in-Council to \$25 million.

12. FONDS DE RÉSERVE

La limite du fonds de réserve est fixée par décret à 25 millions de dollars.

3. INTEREST LOSS RECOVERIES

The Corporation was authorized by the Government of Canada to approve certain loans and investments at a negative interest margin and to recover the loss from the Government of Canada through the Minister's Account. The interest loss recovered is included in interest income.

The recoveries by program are:

thousands of dollars	1994	1993	en milliers de dollars
Market Housing	11 575	14 951	Logement du marché
Social Housing	16 804	17 458	Logement social
Total	28 379	32 409	Total

13. RECOUVREMENT DES PERTES SUR INTÉRÊT

La Société a été autorisée par le gouvernement du Canada à approuver certains prêts et investissements comportant une marge d'intérêt négative et à recouvrer cette perte du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre. Les recouvrements d'intérêt sont inclus dans les intérêts créditeurs.

Voici les recouvrements par programme :

14. OPERATING EXPENSES

The operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

in thousands of dollars	1994		1993		en milliers de dollars
		%		%	
Corporate Account	35 661	14.0	34 163	14.0	Compte corporatif
Minister's Account	98 302	38.8	105 577	43.4	Compte du Ministre
Insurance and Guarantee Funds	119 500	47.2	103 793	42.6	Fonds et caisses d'assurance et de garantie
Total	253 463	100.0	243 533	100.0	Total

14. FRAIS D'EXPLOITATION

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

15. TAXES

Taxes include income tax and Large Corporations Tax (LCT).

The tax rate on income is 38%. The Large Corporations Tax rate is 0.2% of certain capital amounts.

Taxes are:

in thousands of dollars	1994			1993			en milliers de dollars
	Income Tax	LCT	Total	Income Tax	LCT	Total	
	Impôt sur le revenu	IGS		Impôt sur le revenu	IGS		
Corporate Account	(363)	373	10	3 711	66	3 777	Compte corporatif
Insurance and Guarantee Funds	3 856	4 123	7 979	3 513	2 887	6 400	Fonds et caisses d'assurance et de garantie
Total	3 493	4 496	7 989	7 224	2 953	10 177	Total

15. IMPÔTS

Les impôts comprennent l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les grandes sociétés (IGS).

Le taux de l'impôt sur le revenu est de 38 %. Le taux d'imposition des grandes sociétés est de 0,2 % de la valeur de certaines composantes du capital.

Voici les montants d'impôts :

In 1994, the Corporation has a loss for tax purposes of \$32.2 million. This loss will be carried back to recover taxes paid in prior years thereby reducing previously recorded deferred income taxes.

En 1994, pour les fins de l'impôt, la Société a enregistré une perte de 32,2 millions de dollars. Cette perte fera l'objet d'un report en arrière pour récupérer des impôts payés dans des exercices antérieurs, ce qui réduira les impôts reportés comptabilisés antérieurement.

16. INVESTMENT IN SECURITIES

16. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

	1994						1993		
	Within 1 year	1 to 3 years	3 to 5 years	Over 5 years	Total Book Value	Estimated Market Value	Total Book Value	Estimated Market Value	
	En deçà de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative	Valeur comptable totale	Valeur marchande estimative	
in millions of dollars									en millions de dollars
Mortgage Insurance Fund									Fonds d'assurance hypothécaire
Short-term Investments									Placements à court terme
Canada Treasury Bills	327.9	—	—	—	327.9	325.2	54.5	54.7	Bons du Trésor du Canada
Other	95.7	—	—	—	95.7	95.7	20.2	20.2	Autres
Government of Canada Bonds	66.1	104.0	210.2	257.7	638.0	608.3	994.1	1 053.3	Obligations du gouvernement du Canada
Provincial Bonds	10.5	—	138.4	147.2	296.1	275.5	134.1	153.9	Obligations provinciales
Corporate Bonds	21.2	—	—	45.9	67.1	65.0	45.6	23.6	Obligations de sociétés
Mortgage-backed Securities	1.7	42.3	145.8	101.1	290.9	277.4	262.9	270.0	Titres hypothécaires
Total	523.1	146.3	494.4	551.9	1 715.7	1 647.1	1 511.4	1 575.7	Total
Other Funds									Autres fonds
Short-term Investments									Placements à court terme
Canada Treasury Bills	11.1	—	—	—	11.1	11.1	2.3	2.3	Bons du Trésor du Canada
Other	1.1	—	—	—	1.1	1.1	0.5	0.5	Autres
Government of Canada Bonds	2.2	11.1	—	2.5	15.8	15.7	34.2	36.5	Obligations du gouvernement du Canada
Provincial Bonds	—	—	7.3	10.0	17.3	15.9	2.1	2.0	Obligations provinciales
Total	14.4	11.1	7.3	12.5	45.3	43.8	39.1	41.3	Total
Total	537.5	157.4	501.7	564.4	1 761.0	1 690.9	1 550.5	1 617.0	Total

17. COMMITMENTS

a. Loans and Investments

Commitments outstanding for loans and investments amounted to \$367.8 million at 31 December 1994 (1993 - \$557.7 million).

b. Operating Leases

Minimum rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

in thousands of dollars	1995	1996	1997	1998	1999	en milliers de dollars
Business Premises	9 752	8 056	5 530	4 157	2 283	Locaux
Equipment	14 550	14 581	8 026	2 753	117	Matériel
Total	24 302	22 637	13 556	6 910	2 400	Total

c. Future Contractual Obligations

Total financial obligations under contracts for the Minister's Account, Social Housing programs, extend for periods up to 40 years. Uncertainty in forecasting the economic factors used to calculate the financial obligations precludes reasonable estimation beyond five years.

Estimated obligations for the next five years are:

in millions of dollars	1995	1996	1997	1998	1999	en millions de dollars
	1 934	1 913	1 902	1 930	1 964	

18. CONTINGENT LIABILITIES

In 1982, the Corporation became defendant, solely or jointly, in legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation totalling approximately \$32.7 million. While the Corporation was successful before the courts in 1991, the decision has been appealed. It is uncertain if costs arising from the legal claims regarding urea formaldehyde foam insulation would be charged to the Corporate Account or the Government of Canada through the Minister's Account. There are no other legal claims against the Corporate Account at the end of 1994 (1993 - nil).

There were other legal claims of \$3.8 million at the end of 1994 (1993 - \$3.8 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Government of Canada through the Minister's Account.

Legal claims of \$67.6 million (1993 - \$29.4 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund.

Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Costs arising as a result of these actions would be expensed when determined.

17. ENGAGEMENTS

a. Prêts et investissements

Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements s'élevaient à 367,8 millions de dollars au 31 décembre 1994 (557,7 millions en 1993).

b. Contrats de location-exploitation

Les paiements prévus pour les cinq prochains exercices en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à long terme non résiliables sont les suivants :

c. Obligations contractuelles futures

Les obligations financières contractées par la Société au titre de ses programmes de logement social, compte du Ministre, couvrent des périodes qui peuvent atteindre 40 ans. L'incertitude inhérente aux facteurs économiques utilisés pour le calcul de ces obligations empêche d'en faire une estimation raisonnable au-delà de cinq ans.

Voici les obligations pour les cinq prochains exercices :

18. PASSIF ÉVENTUEL

En 1982, la Société a fait l'objet, individuellement ou conjointement, de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 32,7 millions de dollars environ. Les tribunaux ont donné gain de cause à la Société en 1991, mais cette décision a fait l'objet d'un appel. On ne sait pas avec certitude si les frais résultant de ces poursuites seront imputés au compte corporatif ou au gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre. À la fin de 1994, aucune autre poursuite ne concernait le compte corporatif (rien en 1993).

De plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 3,8 millions de dollars à la fin de 1994 (3,8 millions en 1993), dont les frais pourraient être imputés au gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre si le jugement est rendu en faveur des plaignants.

Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 67,6 millions de dollars (29,4 millions en 1993).

L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée. Dans l'éventualité où des frais résulteraient de ces poursuites, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils sont établis.

19. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service.

The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method prorated on service.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on an actuarial valuation at 1 January 1993, and using management's best estimates, the status of the plan at 31 December is:

in thousands of dollars	1994	1993	en milliers de dollars
Net assets available for benefits	572 424	561 973	Actif net disponible pour les prestations
Actuarial value of accrued pension benefits	568 091	553 318	Valeur actuarielle des prestations constituées
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	4 333	8 655	Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations constituées
Annual Pension Cost			Coût annuel des prestations
Current service costs	10 724	10 262	Coût des prestations pour services courants
Government pension plans	2 356	2 164	Régimes de retraite gouvernementaux
Amortization of experience gains and losses	(693)	(692)	Amortissement des gains et pertes actuariels
Total	12 387	11 734	Total

20. ACTUARIAL VALUATION

a. Mortgage Insurance Fund

An actuarial study of the Fund as at 30 September 1994 disclosed that the Fund had a pre-tax deficit of \$85.7 million (30 September 1993 - \$9.4 million surplus).

b. Provision for Adverse Deviations

The Canadian Institute of Actuaries has initiated a standard of practice requiring the determination of an increase in liability values that is attributable to adverse deviations. The impact of this requirement which is new in 1994 has increased loss provisions by \$64.6 million. This change in estimate is accounted for respectively.

c. Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

Based on an actuarial study as at 31 December 1992, and using management's best estimates, the unearned guarantee fees are adequate to provide for the risks evaluated and any other residual risk.

19. RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire et du nombre d'années de services.

Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations reliées aux services courants et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

Selon l'évaluation actuarielle faite au 1^{er} janvier 1993 et les hypothèses les plus probables de la haute direction, voici la situation du régime au 31 décembre :

20. ÉVALUATION ACTUARIELLE

a. Fonds d'assurance hypothécaire

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1994 a révélé un déficit avant impôts de 85,7 millions de dollars (excédent de 9,4 millions au 30 septembre 1993).

b. Provision pour écarts défavorables

L'Institut canadien des actuaires a établi une norme exigeant que le passif soit augmenté d'un montant imputable aux écarts défavorables. Cette exigence, nouvelle en 1994, a eu pour effet d'augmenter la provision pour pertes de 64,6 millions de dollars. Ce changement d'estimation est comptabilisé de façon prospective.

c. Fonds de garantie des titres hypothécaires

D'après l'évaluation actuarielle au 31 décembre 1992 et les hypothèses les plus probables de la haute direction, les droits de garantie non gagnés suffisent à couvrir les risques évalués et tout autre risque résiduel.

21. INSURANCE AND GUARANTEES IN FORCE

a. Mortgage Insurance Fund

Under Section 21 of the National Housing Act, the aggregate outstanding amount of all loans for which the insurance policies are issued may not exceed \$100 billion. As at 31 December 1994, insurance policies in force totalled approximately \$102.2 billion (1993 - \$86.5 billion). The Corporation is pursuing with the Government of Canada a revision of the authority under the National Housing Act.

b. Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

At 31 December 1994, guarantees in force totalled approximately \$17.5 billion (1993 - \$16.3 billion).

21. ASSURANCE ET GARANTIES EN VIGUEUR

a. Fonds d'assurance hypothécaire

Aux termes de l'article 21 de la *Loi nationale sur l'habitation*, le montant global des prêts assurés par la Société ne peut dépasser 100 milliards de dollars. Au 31 décembre 1994, les polices d'assurance en vigueur totalisaient environ 102,2 milliards de dollars (86,5 milliards en 1993). La Société fait actuellement des démarches auprès du gouvernement du Canada pour que soit révisé le pouvoir que lui confère la *Loi nationale sur l'habitation*.

b. Fonds de garantie des titres hypothécaires

Au 31 décembre 1994, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 17,5 milliards de dollars (16,3 milliards en 1993).

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

22. FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Balance Sheet	Bilan	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
		Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
		1994	1993	1994	1993	1994	1993
in thousands of dollars	en milliers de dollars						
Assets	Actif						
Investment in Securities	Placements en valeurs mobilières	1 715 697	1 511 429	42 233	36 538	3 127	2 535
Real Estate	Biens immobiliers	280 572	232 404	—	—	9 000	9 750
Mortgages	Prêts hypothécaires	16 343	19 974	—	—	—	—
Accounts Receivable and Other Assets	Débiteurs et autres éléments d'actif	699	3 136	—	—	—	—
Deferred Income Taxes	Impôts sur le revenu reportés	20 854	17 516	329	346	158	37
Due from (to) Corporate Account	À recevoir du (payer au) compte corporatif	4 255	10 342	(537)	(390)	352	550
		<u>2 038 420</u>	<u>1 794 801</u>	<u>42 025</u>	<u>36 494</u>	<u>12 637</u>	<u>12 872</u>
Liabilities	Passif						
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et charges à payer	6 034	5 677	—	—	50	39
Provision for Claims	Provision pour indemnités	649 809	594 127	—	—	—	—
Unearned Premiums and Guarantee Fees	Primes et droits de garantie non gagnés	1 405 483	1 159 090	25 442	26 314	—	—
Premium Deficiency	Insuffisance de primes	55 062	20 491	—	—	—	—
		<u>2 116 388</u>	<u>1 779 385</u>	<u>25 442</u>	<u>26 314</u>	<u>50</u>	<u>39</u>
Surplus (Deficit)	Excédent (déficit)						
Unappropriated Surplus (Deficit)	Excédent non affecté (déficit)	(77 968)	5 416	16 583	10 180	12 587	12 833
Appropriated Surplus	Excédent affecté	—	10 000	—	—	—	—
		<u>2 038 420</u>	<u>1 794 801</u>	<u>42 025</u>	<u>36 494</u>	<u>12 637</u>	<u>12 872</u>

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS		22. FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE					
Statement of Operations and Deficit	État des résultats et du déficit	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
		Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
		1994	1993	1994	1993	1994	1993
in thousands of dollars	en milliers de dollars						
Revenues	Revenus						
Earned Premiums and Guarantee Fees	Primes et droits de garantie gagnés	292 212	230 092	8 330	6 922	—	—
Application Fees	Droits de demande	40 334	36 044	942	1 606	—	—
Income from Investments	Revenus de placements	83 679	156 088	2 813	2 563	215	310
Other	Autres	2 858	2 469	—	(207)	598	585
		419 083	424 693	12 085	10 884	813	895
Expenses	Frais						
Loss on Claims	Perte sur indemnités	300 584	296 349	—	—	892	828
Operating Expenses	Frais d'exploitation	117 640	101 977	1 620	1 677	240	129
Adjustment to Provision for Claims	Régularisation de la provi- sion pour indemnités	55 682	86 363	—	—	—	—
		473 906	484 689	1 620	1 677	1 132	957
Income (Loss) before the Undernoted	Bénéfice (perte) avant les éléments ci-dessous	(54 823)	(59 996)	10 465	9 207	(319)	(62)
Adjustment to Premium Deficiency	Régularisation de l'insuffisance de primes	(34 571)	290	—	—	—	—
Income (Loss) before Taxes	Bénéfice (perte) avant impôts	(89 394)	(59 706)	10 465	9 207	(319)	(62)
Taxes	Impôts	3 990	2 813	4 062	3 558	(73)	6
Net Income (Loss)	Bénéfice net (perte nette)	(93 384)	(62 519)	6 403	5 649	(246)	(68)
Inappropriated Surplus (Deficit)	Excédent non affecté (déficit)						
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice	5 416	19 935	10 180	9 531	12 833	17 901
Transfer from Appropriated Surplus	Virement de l'excédent affecté	10 000	48 000	—	—	—	—
Assets returned to the Government of Canada	Actifs virés au gouvernement du Canada	—	—	—	(5 000)	—	(5 000)
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice	(77 968)	5 416	16 583	10 180	12 587	12 833
Appropriated Surplus	Excédent affecté						
Balance, Beginning of Year	Solde au début de l'exercice	10 000	58 000	—	—	—	—
Transfer to Unappropriated Surplus	Virement à l'excédent non affecté	(10 000)	(48 000)	—	—	—	—
Balance, End of Year	Solde à la fin de l'exercice	—	10 000	—	—	—	—
Surplus (Deficit), End of Year	Excédent (déficit) à la fin de l'exercice	(77 968)	15 416	16 583	10 180	12 587	12 833

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

22. FONDS ET CAISSES D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Statement of Changes in Financial Position	État de l'évolution de la situation financière	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
		Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
		1994	1993	1994	1993	1994	1993
in thousands of dollars	en milliers de dollars						
Operating Activities	Activités d'exploitation						
Premiums and Guarantee	Primes et droits de						
Fees Received	garantie reçus	538 605	451 099	7 458	13 431	—	—
Application Fees Received	Droits de demande reçus	40 334	36 044	942	1 606	—	—
Investment Income	Revenus de placements						
Received	perçus	92 591	175 911	4 589	2 629	217	544
Claims Paid	Indemnités payées	(512 927)	(482 420)	—	—	—	—
Proceeds from Sales	Produit de la vente						
of Real Estate	de biens immobiliers	188 382	177 321	—	—	—	—
Operating Expenses Paid	Frais d'exploitation payés	(117 640)	(102 459)	(1 620)	(1 676)	(240)	(129)
Taxes Paid	Impôts payés	(7 987)	4 319	(4 045)	(3 682)	(48)	(33)
Other	Autres	(16 152)	(11 031)	—	(207)	491	203
		205 206	248 784	7 324	12 101	420	585
Investment Activities	Activités d'investissement						
Investment in Securities	Placements en						
	valeurs mobilières	(211 293)	(245 714)	(7 471)	(6 214)	(618)	4 550
Financing Activities	Activités de financement						
Assets Returned to the	Actifs virés au						
Government of Canada	gouvernement du Canada	—	—	—	(5 000)	—	(5 000)
Increase (Decrease) in	Augmentation (diminution)						
Due from Corporate	du montant à recevoir						
Account	du compte corporatif	(6 087)	3 070	(147)	887	(198)	135

The Rental Guarantee program is no longer active.

Le Programme de garantie des loyers n'est plus actif.

23. COMPARATIVE FIGURES

The 1993 comparative figures have been reclassified to conform to the 1994 statement presentation.

23. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres de 1993 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1994.

CMHC OFFICES

As a result of the February 1995 federal budget and a 1994 review of CMHC points of service, the Corporation will close 20 field offices across Canada in early 1995. In 15 of the communities affected (marked with *), CMHC will maintain a presence, with representatives working out of their own homes. The remaining five offices (marked with **) will close completely and the business of the offices will be transferred to the nearest CMHC office.

Newfoundland
 ** Corner Brook
 St. John's
Prince Edward Island
 Charlottetown
Nova Scotia
 Halifax
 * Sydney
New Brunswick
 Fredericton
 * Moncton
 * Saint John
Quebec
 Chicoutimi
 Hull
 Laval
 ** Longueuil
 Montréal
 Québec
 * Rimouski
 * Sept-Îles
 Sherbrooke
 * Trois-Rivières
 * Val d'Or
Ontario
 * Barrie
 Hamilton
 * Kingston
 * Kitchener
 London
 ** North Bay
 Oshawa
 Ottawa
 ** Peterborough
 * Sault Ste. Marie
 Sudbury
 Thunder Bay
 Toronto
 * Windsor
Manitoba
 Winnipeg
Saskatchewan
 Regina
 Saskatoon
Alberta
 Calgary
 Edmonton
 ** Lethbridge
British Columbia
 * Courtenay
 * Cranbrook
 Granville Island
 * Kamloops
 Kelowna
 Prince George
 Vancouver
 Victoria
Northwest Territories
 Yellowknife
Yukon Territory
 Whitehorse

BUREAUX DE LA SCHL

Par suite du budget fédéral de février 1995 et de l'examen des points de service de la SCHL, effectué en 1994, la Société fermera 20 bureaux au Canada au début de 1995. Dans 15 des collectivités touchées (marquées d'un astérisque *), la SCHL maintiendra une présence par l'entremise de représentants travaillant à domicile. Les cinq autres bureaux (marqués de deux astérisques **) fermeront complètement, et les tâches qu'ils assumaient seront confiées au bureau situé le plus près.

Terre-Neuve
 ** Corner Brook
 St. John's
Île-du-Prince-Édouard
 Charlottetown
Nouvelle-Écosse
 Halifax
 * Sydney
Nouveau-Brunswick
 Fredericton
 * Moncton
 * Saint John
Québec
 Chicoutimi
 Hull
 Laval
 ** Longueuil
 Montréal
 Québec
 * Rimouski
 * Sept-Îles
 Sherbrooke
 * Trois-Rivières
 * Val d'Or
Ontario
 * Barrie
 Hamilton
 * Kingston
 * Kitchener
 London
 ** North Bay
 Oshawa
 Ottawa
 ** Peterborough
 * Sault Ste. Marie
 Sudbury
 Thunder Bay
 Toronto
 Windsor
Manitoba
 Winnipeg
Saskatchewan
 Regina
 Saskatoon
Alberta
 Calgary
 Edmonton
 ** Lethbridge
Colombie-Britannique
 * Courtenay
 * Cranbrook
 Granville Island
 * Kamloops
 Kelowna
 Prince George
 Vancouver
 Victoria
Territoires du Nord-Ouest
 Yellowknife
Territoire du Yukon
 Whitehorse

CAI
MH
-A55

FIFTY YEARS

50

OF SUCCESS

ANNUAL REPORT

95

Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities.

If you wish to obtain this publication in alternative formats, call (613) 748-2367

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, contact your local CMHC office.

© 1996, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSN 0226-0336

Printed in Canada

Canada



CONTENTS

	Page
Chairman's Message	2
Report of the President	2
Fifty Years of Helping to House Canadians	4
Corporate Performance Measures	5
HIGHLIGHTS	6
OPERATIONS	8
Market Housing — Pursuing Effective Mortgage and Housing Markets	8
Social Housing — Helping Households in Need	12
Housing Support — Promoting Good Living Environments	17
Organization Effectiveness	21
MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS — FINANCIAL CONDITIONS AND RESULTS OF OPERATIONS	23
The Corporate Accounting Framework	23
Corporate Environment	24
Corporate Account	25
Minister's Account	26
Insurance and Guarantee Funds	26
Treasury Operations	28
Resource Requirements	29
Five-year Financial Highlights	30
Board of Directors and Principal Officers	31
CMHC Offices	32
FINANCIAL STATEMENTS	33

CHAIRMAN'S MESSAGE

In my years in Canada's housing industry, I have viewed from a number of perspectives CMHC's beneficial effect on Canadian housing and communities. What I have seen has convinced me that CMHC has thrived for 50 years because the Corporation has

been able to adapt quickly to changing needs, add value and relevance, and anticipate future needs. I believe these qualities will continue to serve Canadians well.

Sharing information and ideas has always been critical to CMHC's effectiveness. In

the years to come, I look forward to the opportunity of drawing on the broad range of perspectives within Canada's housing sector on how best to meet Canada's housing challenges.

Peter R. Smith

REPORT OF THE PRESIDENT

It is an honour to be President of the Canada Mortgage and Housing Corporation in the year that CMHC marks fifty years of helping to house Canadians.

The Corporation has worked closely with the building industry, the provinces and territories, the non-profit housing sector and consumers to find ways to make housing more affordable and efficient. In a time of great change in the public sector, this record of adaptability and innovation is a strong foundation for meeting the challenges of a new era.

When the Corporation was founded in 1946, Canada's housing industry was stretched to the limit. As Canadian soldiers returned from the war, followed by waves of newcomers to this country, CMHC's immediate concern was to help the industry meet an unprecedented housing demand.

Today, Canada's standard of housing is among the highest in the world, and Canada's housing sector is one of the world's strongest and most dynamic. CMHC has played a key role in this evolution, and continues to

exercise leadership in housing research, financing, and information and technology transfer. The Corporation has a strong record of federal-provincial cooperation. Housing is a universal concern, and CMHC is proud to have achieved excellence in collaboration with the provinces and territories.

The Corporation's history of success is ample cause for our employees to feel pride. Both in Canada and abroad, CMHC has earned a reputation for excellence in housing systems. Now it is time to create a new CMHC, a

Corporation that builds on past successes by adapting to challenges and opportunities.

Canadians have clearly signalled that they expect government to be flexible and to operate as efficiently and effectively as possible. At the same time, they are demanding that the federal government remain committed to meeting its deficit-reduction targets, to encourage conditions leading to sustained economic growth. These requirements are the context within which CMHC's future directions lie.

In 1996, the provincial and territorial government will be given the opportunity to take over management of existing federal government social housing resources, provided that federal subsidies for existing housing continue to be used for housing assistance to low-income households. This new arrangement should considerably simplify administration of social housing, maximizing the impact of taxpayers' dollars while improving service to social housing clients.

Within the Corporation's insurance business, the Mortgage Insurance Fund and

the Mortgage-backed Securities Fund will be operated on a more commercial basis. This will allow CMHC to respond quickly to changing market conditions, to improve efficiency, and to foster a more competitive marketplace. Canadians will benefit through increased mortgage insurance choice, both in vendors and in products and services. At the same time, the Mortgage Insurance Fund will continue to ensure that mortgage financing is available through Approved Lenders in every region of Canada.

Paralleling and contributing to these changes, CMHC will take full advantage of the power of computer automation in the Corporation's business and information systems. For CMHC clients, this will mean faster, more responsive service. For the Corporation, it will mean a highly efficient use of resources.

Throughout this period of renewal, CMHC will continue to maintain a standard of excellence in human resource management. CMHC employees have a unique perspective on Canada: they know this

country's physical environment and people well. Indeed, they have helped shape communities across the country. As this annual report demonstrates, in 1995 these experienced, committed people continued to strive to find innovative approaches to meeting Canadians' housing needs, today and tomorrow.

Marc Rochon

CMHC OBJECTIVES

Market Housing

To assist in developing a climate of stability for the private market so that it can function effectively, and to promote security of tenure through home ownership and cooperative housing.

Social Housing

To assist households in need who cannot obtain affordable, suitable and adequate housing in the private market.

Housing Support

To pursue a comprehensive and coordinated approach to research, development and application to maintain national housing standards.

To promote housing quality improvements, and to provide other ancillary services to support the Corporation's mandate.

FIFTY YEARS OF HELPING TO HOUSE CANADIANS

Canadian Homes — 50 Years of Change

In the 50 years since CMHC's inception, the quality and quantity of houses built in Canada have increased at an impressive rate.

In the late 1940s, at the height of Canada's postwar housing crisis, the typical single family home was a 75 square metre (800 square foot) bungalow with minimal insulation and a dirt-floor cellar, notorious for dampness. Workers took about 30 weeks to construct such a house.

Today, the typical home is 50 percent larger than in the 1940s, and incomparably more comfortable and energy efficient. Yet it takes about a third as many weeks to construct.

At the end of World War II, more than a million Canadians in the armed forces were ready to return to peacetime life — creating a housing demand the private sector could not meet. The federal government responded in 1946 by creating Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), a Crown corporation with the authority to act for the Government of Canada in all matters prescribed by housing legislation, principally the National Housing Act (NHA).

In the 50 years since then, CMHC has helped Canada's housing sector become one of the world's strongest and most dynamic. The Corporation has played a pivotal role in developing the standards and practices required by a growing housing industry, found new ways to help Canadians finance home purchases, introduced countless innovations in housing systems, and created social housing programs to help those most in need. As a

result of this half century of dedication and innovation, Canadians are among the best

CMHC's Mission, as embodied in the National Housing Act, is to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses, and the improvement of housing and living conditions.

housed people in the world, and a majority own their homes.

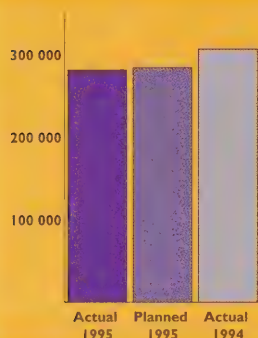
CMHC's programs are delivered and administered by some 2 800 employees at the National Office in Ottawa and in 28 branch and five regional offices across Canada.

CORPORATE PERFORMANCE MEASURES

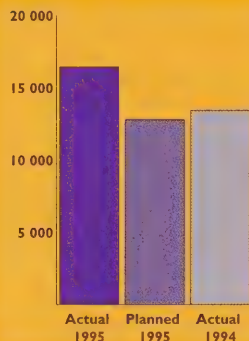
	1995		1994
	Actual	Planned	Actual
Corporate Account			
Net Income (Loss) (\$m)	(8.6)	(5.8)	(6.3)
Real Estate Sales (\$m)	11.8	59.6	19.4
Gain on Real Estate (\$m)	1.6	17.5	13.7
Direct Lending (growth in current year) (\$m)	2 092.8	2 069.0	1 685.6
Minister's Account			
Social Housing Units Committed	16 427	12 768	13 741
Units under Administration	664 235	667 000	661 481
Grants, Contributions, Subsidies (\$m)	2001.9	2153.5	1 868.0
Insurance and Guarantee Funds			
Mortgage Insurance Fund			
Units Insured	274 834	283 969	306 356
Claims Paid (\$m)	546.1	368.0	512.9
Net Income (Loss) (\$m)	86.1	146.5	(93.4)
Surplus (Deficit) (\$m)	8.1	68.5	(78.0)
Insurance in Force (\$b)	113.3	112.2	102.2
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund			
Securities Issued (\$m)	1 557.3	5 082.0	3 719.7
Corporate Resources			
Staff Years	2 824	3 001	3 032
Operating Budget (\$m)	249.2	255.2	257.1

HIGHLIGHTS

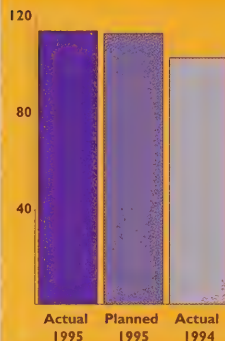
**Mortgage Loan Insurance
Units Insured**



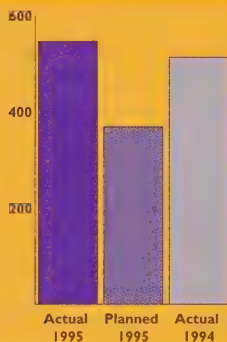
**Social Housing Units
Committed**



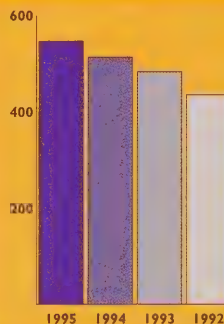
**Mortgage Loan Insurance
~ Insurance in Force (\$b)**



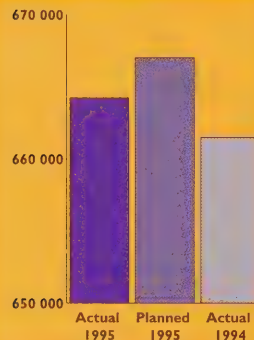
**Mortgage Loan Insurance
Claims Paid (\$m)**



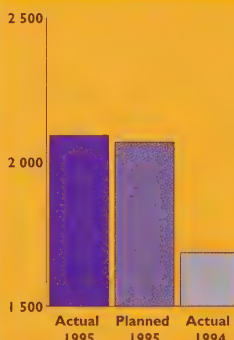
**Mortgage-backed
Securities Issued (\$m)**



**Housing Units Under
Administration**



**Direct Lending (\$m)
(growth in current year)**



- Following three successive record years, the number of units insured under CMHC's NHA mortgage loan insurance was down slightly in 1995 to 274 834. However, the continuing popularity of CMHC's First Home Loan Insurance (FHLI) program and the federal government's RRSP Homebuyer's Plan helped to sustain a healthy demand.
- To improve service to clients while using resources more efficiently, CMHC is automating key business functions. Projects in development include computer-based underwriting, increased electronic data transfer capability between CMHC and its Approved Lender clients, and improved claims payment capabilities.

Impact of the 1995 Federal Budget on CMHC

- In the 1995 annual CMHC survey of Approved Lender clients, 91 percent of respondents said they were either "satisfied" or "very satisfied" with CMHC's service.
- The Corporation's second year in international capital markets was marked by raising \$1.9 billion in medium-term financing on international and domestic bond markets to finance Direct Lending. This program enables CMHC to act as a break-even lender to non-profit and cooperative projects and to provincially and privately financed public housing projects, thus lowering the federal government's cost of social housing. Direct Lending has consistently offered mortgage rates half a percentage point lower than market rates.

- 1995 was the second year of a two-year, \$100 million re-introduction of the Emergency Repair Program (ERP) and the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP). These programs have helped 20 148 low-income and disabled homeowners upgrade their homes to acceptable health and safety standards over the two-year period. Introduced in 1995, Rental and Rooming House RRAP upgraded 4 983 standard rental units to minimum health and safety standards.
- CMHC worked in partnership with aboriginal peoples to strengthen their capacity to plan, deliver and administer housing programs. The Corporation negotiated Rural and Native Housing Property

Management Agreements (PMAs) with 12 aboriginal groups in 1995.

- CMHC led housing trade missions to China, Japan, the Czech Republic and Germany. In China, participants signed contracts worth \$112 million.
- From 1993 to 1995, CMHC's Healthy House exhibit was visited by close to 100 000 Canadians at 30 venues across the country. The exhibit is now on display at the National Museum of Science and Technology in Ottawa.

The federal budget announcement of February 27, 1995 called for spending reductions to overall government operations, and outlined specific measures that apply to CMHC. As a result, CMHC has made reductions in operating budgets, programs and staff, including:

- Over three years, a \$306 million saving achieved through increased efficiency in the Corporation's social housing, research and program administration budgets, with these savings contributing to federal deficit reduction. Of this total, \$270 million will be reduced from the social housing budget and \$36 million from the research and program administration budget.
- Closure of 20 local branch offices across Canada. However, 25 mobile CMHC representatives now service 15 communities. This change results in annual rent savings of \$684 500.
- Reduction in the Corporation's workforce of some 200 employees through early retirement and release.
- Termination of the Scholarship program.

OPERATIONS

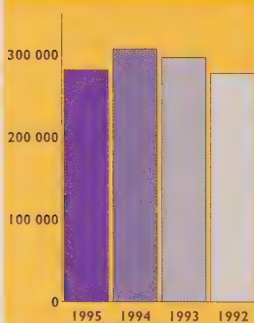
Objectives

To give all Canadians equal access to mortgage financing, and to promote an effective mortgage market by delivering CMHC's NHA mortgage loan insurance to as many Canadians as possible.

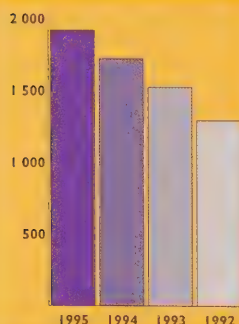
Key Strategies

To attract clients with new products and services and to adopt marketing strategies closely attuned to client needs.

Mortgage Loan Insurance Units Insured



Mortgage Insurance Fund Liquidity (\$m)



MARKET HOUSING — PURSUING EFFECTIVE MORTGAGE AND HOUSING MARKETS

MORTGAGE LOAN INSURANCE (MLI)

DEMAND DOWN SLIGHTLY IN 1995

Following three successive record years, the total number of units insured under CMHC's NHA mortgage loan insurance was down slightly in 1995 to 274 834, compared to a planned figure of 283 969. This total includes 11 660 social housing units. Continuing job uncertainties, government budgetary constraint, and slowly rising interest rates during the first half of 1995 lowered the overall demand for house purchases, even though house prices were fairly stable.

For first-time homebuyers, however, the federal government's RRSP Homebuyer's Plan and the continuing popularity of CMHC's First Home Loan Insurance (FHLI) program

helped to sustain demand. In 1995, a total of 97 837 mortgages were insured under the FHLI program, nearly 54 percent (up from 49 percent in 1994) of all homeowner mortgages underwritten by CMHC during the year.

The FHLI program reduces the minimum downpayment requirement for federally insured mortgages from 10 percent to 5 percent for first-time homebuyers. Since its inception in 1992, a total of 340 380 units have been insured.

Overall, CMHC provided loan insurance for approximately 41 percent of all mort-

gages in Canada in 1995, compared to 40 percent in 1994. New units accounted for approximately 15 percent of housing purchased in 1995 with CMHC homeowner mortgage insurance. These purchases contributed significantly to job creation in construction and related industries.

HIGH LEVEL OF CLIENT SATISFACTION

Responsive, timely and high-quality service is a trademark of CMHC's mortgage loan

insurance. In the 1995 annual

CMHC's mortgage loan insurance makes it easier for Canadians to buy homes by reducing the size of the downpayment to as little as ten percent of the purchase price, or just five percent for first-time buyers.

CMHC survey of Approved Lender clients, 91 percent of respondents indicated that they were either "satisfied" or "very satisfied" with CMHC's service.

INNOVATIVE MORTGAGE INSTRUMENTS

CMHC is constantly modifying its products, services and business operations to meet the changing needs of business clients and consumers. New products and services are developed from ideas proposed by Approved Lenders and stakeholders, as well as through research on the needs of Canadian home buyers. Recent product and service launches include Prime Plus Processing Service. This service provides Approved Lenders assurance, before submitting the mortgage loan to CMHC, that

lower-risk mortgage loans meeting the Prime Plus criteria will be approved.

The Chattel Loan Insurance Program (CLIP) was expanded in 1995 to allow more manufactured homes to qualify for low downpayments on federally-insured mortgages. Chattel loan insurance is now available for existing units as well as new ones. In 1995, over 3 193 loans were insured under CLIP.

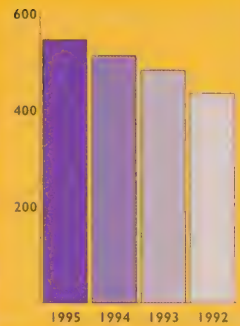
SYSTEM IMPROVEMENTS

CMHC's new computer-based underwriting system, called **emili**, will allow the Corporation to process applications electronically for NHA mortgage loan insurance more quickly and at lower cost. The system will

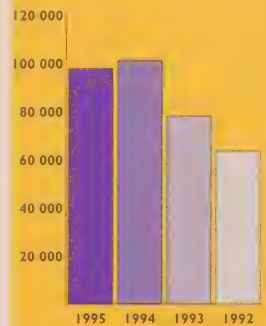
also include risk assessment; monitoring and reporting facilities; personal computer access for small Approved Lenders; and electronic access to insurance activity information for Approved Lenders. As well as enhancing an already high level of client service, **emili** will improve the quality of CMHC's Mortgage Loan Insurance portfolio and reduce operating costs for both the Corporation and Approved Lenders. The system will achieve its full potential within three to five years.

CMHC's new Direct Deposit Option (DDO) is now being used by a number of Approved Lenders. DDO electronically transfers premiums and fees between Approved Lenders and

Claims paid (\$m)



FHLI — # of households that have bought homes under the program



CMHC. In 1995, 61 000 cash receipts were processed using DDO, equivalent to 16 per cent of the total Mortgage Insurance Fund receipts.

To improve service to clients while using resources more efficiently, CMHC is automating key business functions.

Continuing development and expansion of DDO in 1996 will significantly increase the number of electronic transactions.

The expansion of the Accelerated Claims Payment Plan (ACPP) program from ten to twenty Approved Lenders has improved the efficiency of the claims payment process. Overall claims costs have been reduced through automated funds transfer, training enhancements and streamlining of claims payment procedures.

CMHC is improving service to clients through new marketing tools such as the Business Development Support System (B-DEV). This system gives CMHC business development officers on-line access to up-to-date information, allowing them to quickly assess Approved Lenders' business performance.

DEALING WITH SITE CONTAMINATION

Liability for clean up of contaminated sites continues to be a significant concern in CMHC's mortgage insurance operations. CMHC is working with key clients and other affected groups to identify ways to amend the NHA to ensure effective management of environmental issues, in keeping with federal government objectives.

NHA-MBS offers a unique degree of mortgage security. It is the only product that guarantees timely payment backed by the Government of Canada. Since 1987, CMHC has provided timely payment guarantees on \$26.3 billion of NHA-MBS issues.

Objective

To promote a healthy liquid secondary mortgage market that encourages competition in the marketplace.

Key Strategies

To continually improve NHA-MBS products and services to attract more issuers and investors.

To streamline administrative procedures, reduce costs, and expand the supply of eligible mortgages for NHA-MBS securitization.

NHA-MORTGAGE-BACKED SECURITIES

CMHC National Housing Act Mortgage-backed Securities (NHA-MBS) is a risk-free investment in a pool of residential first mortgages insured by CMHC and backed by the Government of Canada. CMHC regularly consults with NHA-MBS stakeholders to continually improve MBS products and services.

ISSUANCE DECLINES

In 1995, NHA-MBS volume declined to \$1.557 billion from \$3.719 billion in 1994. The planned target for 1995 was \$5.082 billion. The 1995 decline was the result of the small interest rate differential between equivalent term Government of Canada bonds (on which MBS are priced) and mortgage rates. As well, consumers in 1995 tended to select mortgage terms of less than three years, which are less attractive for MBS pooling. MBS net earnings were \$6.6 million. The planned figure was \$8.1 million.

CANADIAN CENTRE FOR PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS IN HOUSING

CMHC's Centre for Public-Private Partnerships in Housing helps to develop affordable public-private housing partnership projects without the need for government subsidies. In 1995, the Centre reviewed 62 proposals and approved 39 projects representing 2 143 units, compared to a planned figure of 2 000.

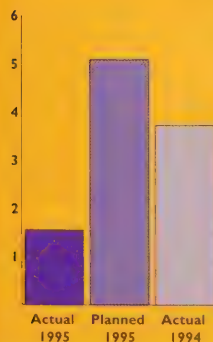
Objective

To foster the production of additional affordable housing options that do not require government assistance.

Key Strategy

To draw on the complementary strengths of government and business partners, particularly seeking out partnerships at the grass-roots level — church and cultural groups, charitable organizations, builders and developers.

MBS Issuance (\$b)



Units/Beds Approved



SOCIAL HOUSING — HELPING HOUSEHOLDS IN NEED

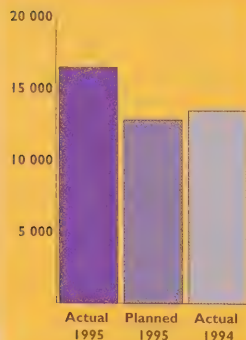
Objective

To help provide social housing, an important component of Canada's social security system, to Canadian households in need who cannot obtain suitable housing in the private market.

Key Strategies

To work with CMHC's many partners to provide social housing to those households most in need, and to cost-effectively manage Canada's stock of more than 664 000 social housing units.

Social Housing Unit Commitments



REPAIR AND REHABILITATION ASSISTANCE EXTENDED

Expenditure reductions announced in the 1993 federal budget eliminated all new funding for social housing commitments, except for on-reserve programs and special initiatives.

In 1994 the federal government announced a two-year, \$100 million re-introduction of the Emergency Repair Program (ERP) and the Residential Rehabilitation Assistance

Program (RRAP). These programs help low-income and disabled homeowners upgrade their homes to acceptable health and safety standards. Introduced in 1995, the Rental and Rooming House RRAP program upgraded 4 983 substandard rental units to minimum health and safety standards. This program's funding for 1995 was \$16 million.

In December 1995, the federal government announced that ERP and the various RRAP components

would be extended to March 31, 1997, with funding coming from \$50 million in social housing savings achieved through increased efficiency.

The maximum RRAP loan and loan forgiveness amounts were increased in 1995. As well, the scale for determining loan forgiveness relative to a client's income was revised to account for variations in regional repair costs, and in clients' abilities to repay.

PROGRAM DELIVERY

	Number of Units		
	1995	1994	
	Actual	Planned	Actual
Subsidy Programs			
On-Reserve Non-profit	1 100	615	1 348
Repair Programs			
Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP)			
Homeowner	7 241	6 904	8 194
Disabled Homeowner	1 308	1 106	1 552
Rental and Rooming House	4 983	2 523	—
On-Reserve	842	581	1 257
Emergency Repair Program	953	1 039	900
Remote Housing	—	—	165
Total	16 427	12 768	13 416

FUNDING CONTINUES
FOR FAMILY VIOLENCE
INITIATIVE

To ensure that victims of family violence continue to have access to emergency shelter, the federal government approved additional funding for a one-year extension to March 31, 1996 of the Family Violence Initiative. The funding will be used to develop new shelter spaces, to rehabilitate and improve existing spaces, and to make these accessible to persons

Since 1988, the Family Violence Initiative has funded the construction or acquisition of 767 shelter spaces for victims of family violence.

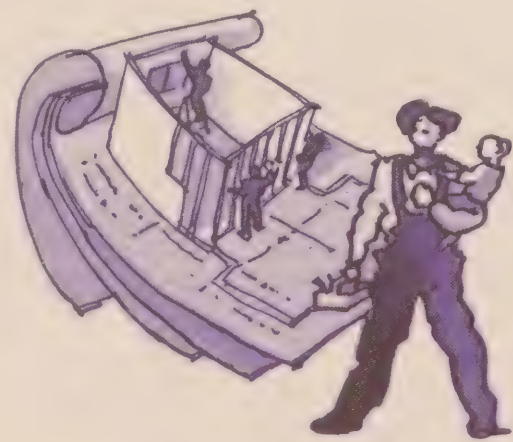
with disabilities. In New Brunswick and Quebec, the initiative is cost-shared and delivered by the province.

HELPING
COMMUNITIES HELP
THEMSELVES

In partnership with a number of housing sector associations and groups, CMHC announced the Homegrown Solutions initiative, which will help community groups to develop strategies and solutions for meeting their

housing needs. This two-year initiative, scheduled to end in March 1997, comes at a time when government funding for large-scale initiatives is limited. A proposal call is planned for early 1996.

Homegrown Solutions is a joint initiative of the Canadian Housing and Renewal Association, Co-operative Housing Federation of Canada, Canadian Home Builders' Association, Federation of Canadian Municipalities and Canada Mortgage and Housing Corporation.



In 1995, CMHC introduced Quality Assurance reviews, which assess the Corporation's administration of project operating agreements with social housing sponsors, identifying specific problems and recommending how to resolve them.

Objective

To preserve Canada's stock of more than 664 000 social housing units so that it can continue to be a valuable social asset that improves the quality of life for households in need.

Key Strategies

To develop an integrated portfolio management approach that links a unit's financial integrity and physical condition with clients' needs and their ability to improve their living conditions.

To harmonize and simplify program design and administration, and to enhance the project management skills of staff and volunteers.

PORTFOLIO MANAGEMENT

Canada's stock of social housing in some 50 000 projects is managed by provincial and municipal housing agencies, or by local non-profit organizations, coopera-

tives, Urban Native groups and First Nations. This valuable national resource has been built up across the country over five decades from a broad range of federally-assisted social housing

programs. CMHC supports social housing by subsidizing social housing units on behalf of the federal government unilaterally, and on a cost-shared basis with provincial housing agencies.

CMHC PORTFOLIO MANAGEMENT

Category	Number of Units		
	CMHC-administered	Provincially-Territorially-administered	Total
Social Housing			
Public	1 075	204 452	205 527
Rent Supplement	451	46 831	47 282
Non-profit	58 517	108 603	167 120
Low Rental	107 475	—	107 475
Cooperative	46 520	5 524	52 044
On-Reserve	17 134	—	17 134
Urban Native	9 383	1 200	10 583
Rural and Native	8 512	15 250	23 762
Rental Residential			
Rehabilitation Assistance	10 734	7 873	18 607
Market Housing			
Federal Cooperative	14 701	—	14 701
Total	274 502	389 733	664 235

ABORIGINAL HOUSING

INCREASING ABORIGINAL SELF-SUFFICIENCY

To help give rural aboriginal groups a lead role in managing their own housing portfolios, CMHC negotiated Rural and Native Housing Property Management Agreements (PMAs) with 12 aboriginal groups in 1995. In British Columbia and Ontario, CMHC issued Requests for Proposals to aboriginal peoples for the management of the Rural and Native Housing portfolio through PMAs.

CMHC funded aboriginal training and capacity development to increase aboriginal involvement in delivering and administering housing programs.

CMHC presented workshops for Urban Native sponsor groups on basic property management skills, maintenance, tendering, contract administration and management plans. CMHC also trained Sponsor Group Tenant Counsellors in negotiating skills, counselling skills and arrears counselling.

Objective

To work in partnership with aboriginal peoples to strengthen their capacity to plan, deliver and administer housing programs.

Key Strategies

To work with Aboriginal people towards self-sufficiency in housing, and towards greater community control of housing.

To expand agreements with Aboriginal housing agencies to manage existing Aboriginal program housing stock.



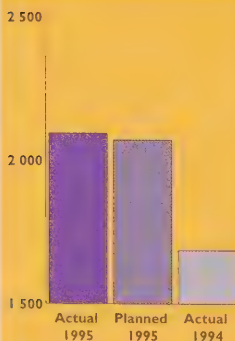
Objective

To reduce the federal government's subsidy by lowering the average financing cost of the social housing portfolio.

Key Strategy

To enter the capital markets to fund corporate requirements for Direct Lending.

Direct Lending Volume
(growth in current year)
(\$m)



DIRECT LENDING

CMHC continues to offer below-market lending rates for social housing project financing, reducing the federal government's subsidy expenditures. Response to Direct Lending from social housing sponsors has been very strong — 97.7 percent have participated, for a total of \$4.56 billion by the end of 1995.

CMHC's Direct Lending partnership with the provinces was strengthened in 1995 when Newfoundland entered into a partnership agreement with the federal government. Debenture financing has begun in both Newfoundland and Quebec.

FEDERAL/PROVINCIAL/TERRITORIAL PARTNERSHIPS

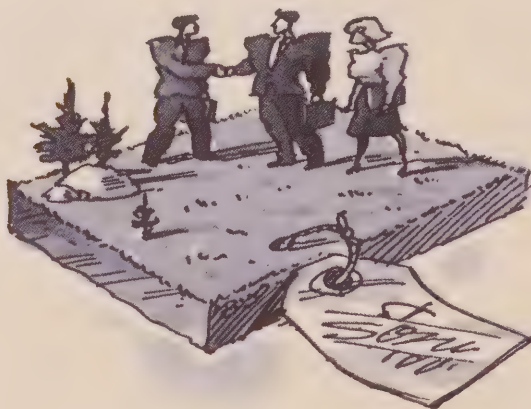
In a time of fiscal restraint in government, finding creative ways to maximize the impact of social housing resources is critical. CMHC works in partnership with the provinces and territories to identify opportunities for eliminating duplication and overlap and simplifying program design, while maintaining accountability and a high level of service.

Objective

To work with the provinces and territories to improve the efficiency and effectiveness of social housing administration.

Key Strategies

To pursue opportunities to harmonize program designs and to simplify administrative and reporting requirements.



INNOVATIVE HOUSING RESEARCH

Canada is recognized world-wide for the high quality of its housing. One of the key reasons for this reputation is CMHC's research on improving the technical, economic, environmental and social aspects of housing. Working with the National Housing Research Committee and numerous public-sector and private-sector partners, CMHC ensures that the results of this work are widely shared.

RESEARCH PROGRAM REVIEWED

In 1995, an evaluation of CMHC's Research, Information and Communication (RIC) program found that it was achieving its objectives. The review did result, however, in termination of three programs targeted to specific needs: the Scholarship Program, the Housing Technology Incentives Program and the Job Site Innovators Awards Program. In addition, long-term agreements for institutional support to universities were not renewed, and CMHC redirected the External Research Program to focus on priority housing research areas.

In Toronto, construction began on a demonstration Healthy House that will be self-sufficient in harvesting its own energy, collecting rainfall and purifying it for drinking and biologically treating its own waste.

HEALTHY HOUSING — A SUSTAINABLE APPROACH

Healthy Housing is a vision that housing should provide a healthy indoor living environment while protecting our natural environment and preserving natural resources. Healthy Housing is clean, efficient and affordable.

From 1993 to 1995, CMHC's Healthy House exhibit was visited by close to 100 000 Canadians at 30 venues across the country. The exhibit is now on display at the National Museum of Science and Technology in Ottawa.

Objectives

To help ensure that Canadians are well housed by working closely with the Corporation's many housing partners to find new ways to make Canadian housing more efficient and affordable, and to help Canada's housing sector adapt to changing technologies, needs and international conditions to benefit consumers and Canada's economy.

Key Strategies

To pursue and encourage housing research and innovation, to act as a focal point for the transfer of housing information and technologies and to develop national housing policies in concert with provincial and territorial partners, the housing industry and non-profit groups.

The Canadian Housing Information Centre

Located at the CMHC National Office in Ottawa, the Canadian Housing Information Centre (CHIC) is Canada's most extensive housing information source for consumers, builders, developers and academics. The Centre contains more than 75 000 publications on housing, building and community development, as well as many "how to" videos. To better meet clients' evolving needs, CHIC has entered Internet's World Wide Web with a national homepage. The page provides access to national, regional and local CMHC information resources and links to housing information on the Internet. The address is <http://www.cmhc-schl.gc.ca>.

INDUSTRY SUPPORT

CMHC continued to share its findings from research in healthy housing and building technology through seminars, demonstrations, trade shows and industry publications. For example, CMHC seminars on acoustics, air barriers and IDEAS Challenge technology drew more than 1 000 attendees across the country.

To encourage the professionalization of the renovation industry, CMHC made a National Renovator Training Program available to provincial home builder associations. The program was developed in partnership with the Canadian Home Builders' Association and Human Resources Development Canada with the objective of improving participants' business skills. It will be a mandatory component of renovator certification programs in most provinces.

MARKET ANALYSIS CENTRE

CMHC's Market Analysis Centre helps improve decision making in Canada's housing markets by providing timely and accurate information, analyses and forecasts through publications, press releases and presentations.

The Market Analysis Centre responded to client needs in 1995 by introducing highly targeted products and services. Through the sales of regular national publications and special studies, Market Analysis activities also made a significant contribution to CMHC's revenue.

CMHC's landmark study, "Consumer Housing Preferences in the 1990s," helped the housing industry adapt to changes in the market. Prepared in cooperation with the Canadian Home

Builders' Association and Natural Resources Canada, the study identifies the lifestyle housing preferences that will be most in demand in the second half of the 1990s.

On the local level, a series of housing outlook conferences provided clients with timely and comprehensive analyses and forecasts in their markets. The conferences were very successful in generating revenue for CMHC.

The Centre also completed research in 1995 which will guide the pricing of all market analysis products and services in the future. Of particular importance will be the electronic means, such as fax and on-line, by which CMHC disseminates market information.



INTERNATIONAL RELATIONS

In an ever more globalized economy, the ability to compete internationally requires partnership between the public and private sectors. By representing Canada in international forums and on trade missions, CMHC exchanges housing information and raises the international profile of Canada's housing sector.

HOUSING EXPORTS

As a member of Trade Team Canada, CMHC helped develop and implement Canada's International Business Strategy. Pursuant to commitments made during housing export consultations with all segments of the industry in 1994, the Minister Responsible for CMHC announced the National Strategic Framework for Canada's Housing Exports. The Framework establishes the context within which housing export-related initiatives will be developed.

CMHC led housing trade missions to China, Japan, the Czech Republic and Germany. These missions gave partici-

pants direct access to major markets for housing technology, products and services, and allowed them to make invaluable contacts. In China, participants signed contracts worth \$112 million.

As well as promoting Canadian housing exports, the mission to China established a joint Steering Committee on housing between CMHC and the Ministry of Construction for the People's Republic of China. This was a requirement under the Memorandum of Understanding (MOU) between China and Canada signed in 1994. At the joint Steering Committee, both countries agreed to focus on low-cost housing. The Committee also identified joint venture opportunities to showcase Canadian housing products, technologies and services in China. These are now being explored by CMHC and the Canadian housing industry.

In October 1995, CMHC signed an MOU with the Russian Ministry of Construction concerning housing and urban development.

DRAWING ON CANADIAN EXPERTISE

With a growing number of countries moving from centralized to more market-driven economies, CMHC has had many requests to help establish the basis of a sound housing finance system. The Corporation has been involved in a study to determine the feasibility of establishing a mortgage insurance program in Mali, based on the Canadian program. With CMHC's assistance, the Korea Housing Bank is also creating a mortgage insurance system modeled after the Canadian program, and a complementary mortgage-backed security system.

PREPARING FOR THE UN HABITAT II CONFERENCE

CMHC is organizing the Canadian consultation and preparatory process for the UN Habitat II Conference to be held in Istanbul, Turkey, in June 1996. The goal of this conference is to chart a new course "to make the world's cities, towns, and villages healthy, safe, equitable and sustainable" by the 21st century.



Objective

To offer leadership in residential land-use planning and development of well-located lands for new communities, while optimizing returns.

Key Strategy

To offer to the federal government CMHC's expertise in developing communities, as an alternative to selling surplus real estate assets on an "as is" basis.

CMHC's Affordability and Choice Today (ACT) program encourages the housing industry and municipalities to work in partnership to change outdated regulations. ACT projects are developing a wide range of practical approaches to streamlining approval processes, developing new forms of affordable housing, facilitating infill and conversion and adopting alternative development and building standards.

LAND MANAGEMENT

CMHC develops lands to create well-planned communities and to optimize financial returns. Some of these lands are owned by CMHC itself, and some are surplus federal lands from other departments. CMHC also works in partnership with the provinces to develop lands

acquired in prior years to create new communities.

CMHC's approach is to deliver integrated communities with housing suitable for a wide range of income levels and household types, and including community services and commercial development. The portfolio currently comprises 2 100 hectares.

Revenues were below planned targets in 1995 for several reasons. Soft market conditions delayed marketing of project sites in Mount Pearl, Newfoundland, Peterborough, Ontario, and the Woodroffe project in the National Capital Region; sales in Kitsilano, British Columbia, and Vaughan, Ontario, did not close until early 1996; and projected future losses for projects in Montreal, Québec City and the National Capital Region were booked in 1995.

Land Management Performance

(in millions of dollars)	1995		1996
	Actual	Planned	Projections
Revenues	11.8	59.8	57.3
Net Gains	1.6	16.1	17.8



ORGANIZATION EFFECTIVENESS

HUMAN RESOURCES MANAGEMENT

In 1995, CMHC's priority in human resources management shifted temporarily from long-term strategies to dealing with re-organization and downsizing (resulting from federal budgetary constraints and changes in the Corporation's business needs and volumes) and its impact on employees. Since 1994, the Corporation has closed 20 offices and reduced its workforce by some 200 employees.

In May 1995, the Corporation introduced, for an initial period of one year, special Workforce Realignment Measures to facilitate the redeployment and release of staff. The program, which compares to the one introduced in the federal public service, includes Special Staffing

Measures to ease the redeployment process, and a Departure Package. Another key feature is the Early Retirement Allowance, which offers an alternative to the Departure Package for employees aged 50 or older and with at least 10 years of service.

IMPLEMENTING TOTAL QUALITY MANAGEMENT

CMHC has been a leader within the federal government in implementing Total Quality Management (TQM) principles and techniques. In 1995, the Corporation developed TQM strategies and action plans tailored to the specific needs of each business line. CMHC will regularly monitor and report on progress against these plans.

ENVIRONMENTAL LEADERSHIP

CMHC's leadership in waste reduction was confirmed by the findings of a 1995 waste audit of the National Office. The audit found that CMHC's 3 R's program diverts 57.9 percent of National Office waste. This exceeds the Ontario Ministry of Environment and Energy's target of 50 percent by the year 2000 for buildings in the National Office's size category.

Objective

To optimize CMHC's resources to achieve corporate goals, improve efficiency and service to clients, and respond effectively to opportunities as they arise.

Key Strategies

To implement Total Quality Management principles and techniques in pursuit of a corporate Quality Vision.

To pursue opportunities to increase electronic commerce and electronic communications with partners and clients, and to use technology to improve operations.

To develop and foster a skilled and flexible workforce.

To create a working environment that promotes and sustains motivated, productive and healthy employees.

CMHC's Quality Vision

To accomplish our mandate of helping to house Canadians, CMHC is client-focused. This means we are proactive and listen to our clients, both internal and external, strive to anticipate their needs and continuously seek opportunities to improve and to exceed their expectations. Three basic elements are important to realize this Quality Vision: commitment, empowerment and measurement.

EFFICIENCY THROUGH INFORMATION TECHNOLOGY

In 1995, CMHC updated its information technology facilities. Older equipment and software were replaced with more powerful workstations and staff were trained in working with the new integrated software suite. This update enabled staff to work more efficiently and effectively.

A second comparative benchmarking study of the Data Centre operations found that CMHC remains in the top 10 percent of all the companies in an international database. Performed by an independent company, the study assessed the data centre's efficiency, costs and quality of operations.

CORPORATE SECURITY AND EMERGENCY PREPAREDNESS

The Corporation continued to meet its emergency preparedness and security legislation obligations. Initiatives included tests of business resumption plans, and a review and redefinition of CMHC's emergency preparedness roles and responsibilities.

CMHC's progressive management practices are founded on quality services and products, effective human resources management, clear communications, advanced information technologies, accountability, and environmental responsibility.



MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS — FINANCIAL CONDITIONS AND RESULTS OF OPERATIONS

This section is a discussion and interpretation from management's perspective of CMHC's corporate strategy, how the Corporation manages risk, its financial performance against the Corporate Plan for the year ended 31 December 1995, and its prospects for the future.

THE CORPORATE ACCOUNTING FRAME- WORK

CMHC maintains separate accounting records for each of its three areas of responsibility.

CORPORATE ACCOUNT

Within this area of responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the National Housing Act (NHA), develops and sells land holdings and provides housing-related services. Funding comes from borrowings from the Government of Canada and the private sector. Functions affecting all three CMHC planning

elements — Market Housing, Social Housing and Housing Support — are included within the Corporate Account framework.

MINISTER'S ACCOUNT

The Corporation administers housing programs under provisions of the NHA with funding from the Government of Canada through annual parliamentary appropriations. CMHC is reimbursed for related operating expenses. Expenditures within the Minister's Account pertain to all three planning elements, although Social Housing accounts for 92 percent of the total.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the NHA. The Mortgage Insurance Fund issues insurance against borrower default on residential mortgage loans. The Mortgage-backed Securities Guarantee Fund guarantees timely payment of the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages. Functions accounted for within the Insurance and Guarantee Funds relate directly to Market Housing and indirectly to Social Housing.

CORPORATE ENVIRONMENT

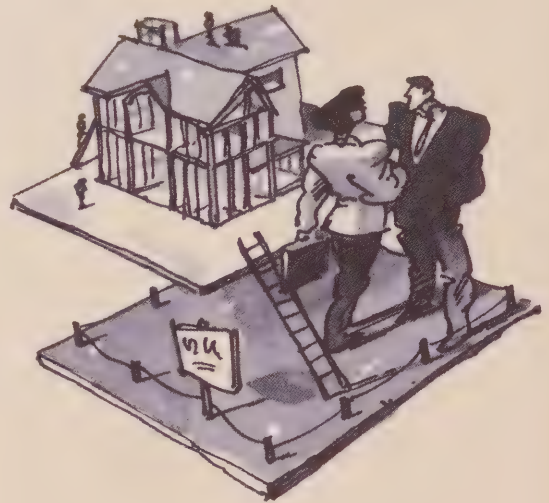
In 1995, rising interest rates, slower economic growth, continuing job uncertainties, unprecedented cuts in government expenditures and a declining demand for housing all contributed to an extremely difficult year for Canada's housing markets. Housing starts fell 28 percent to 110 933 units, the lowest level since 1960, while sales of existing homes dropped 13 percent, to 262 249 units.

Canada's GDP growth declined in 1995 to 2.2 percent from 4.2 percent in 1994. Job creation also slowed, to 88 000 from almost 400 000 in 1994. Income gains in 1995 were minimal. Inflation remained low at 1.7 percent, compared to 0.2 percent in 1994.

Several demographic factors contributed to lower demand for housing. Over the short term, immigration was down to 205 000 in fiscal 1994/95 from 222 000 in 1993/94 and 267 000 in 1992/93. Over the longer term, young adults with limited job prospects or job security in the 1990's are delaying forming households, lowering demand for housing purchases and rentals.

Housing markets are expected to improve in 1996 and 1997 because of favourable mortgage rates, but

this will be tempered by only moderate GDP growth and relatively low demand. Housing starts are expected to stay at the low 1995 level in 1996, rising slightly in 1997. Sales of existing homes should be up slightly in both years.



CORPORATE ACCOUNT

LOANS ADMINISTRATION

CMHC's loans administration includes the Corporation's own mortgage portfolio (including mortgages resulting from CMHC's Direct Lending for social housing projects) and mortgages administered for others, for which CMHC has agreements with investors.

CMHC's mortgage portfolio, with the exception of mortgages recently acquired through the Direct Lending initiative, has been declining since the late seventies. As the older segment of the portfolio declines and ages, the profit margin, which covers the cost of administration and contributes to the Corporation's income, decreases.

CMHC acts as a direct lender to finance and re-finance social housing projects. The Direct Lending segment of the portfolio operates on a break-even basis.

CORPORATE ACCOUNT RESULTS

The margin on financing operations is the net of interest earnings from the loans and investments portfolio plus interest from short-term investments, less interest expense on borrowings from the Consolidated Revenue Fund and capital markets.

Fluctuation in interest rates on renewals or repricing of existing assets exposes CMHC to interest rate risk, as many of the repricing assets are already funded with long-term, fixed-rate borrowings. In 1995, the Corporate Account recorded a loss of \$8.6 million. This was mainly due to a \$28.8 million reduction in interest earnings, a consequence of loans with certain provinces being renegotiated at lower rates during 1993 and 1994. Before 1991, the Government of Canada absorbed any losses associated with these prepayments; however, in 1991 this interest rate risk became the responsibility of CMHC. From 1994 onward, the Corporation may retain after-tax earnings to offset possible future losses.

As a result of CMHC's Direct Lending initiative, \$2.1 billion was added to the loans and investment portfolio in 1995. In 1995, CMHC entered the capital markets to fund these loans, raising medium-term financing at spreads ranging from 12.2 to 16 basis points over the benchmark Government of Canada bond.

By the year 2000, CMHC expects to refinance \$13.1 billion of the social housing mortgage portfolio currently financed privately. Direct Lending mortgages are non-prepayable and each mortgage pool is fully funded with fixed-rate Canadian dollars or U.S. dollars converted to Canadian dollars on a matched maturity basis. Basis swaps, fixed to floating and cross currency swaps are used to manage any difference in asset and liability cash flows, to reduce interest rate risk on this portfolio to a negligible amount and to eliminate any foreign currency conversion loss exposure.

GAINS ON REAL ESTATE

The Corporate Owned Real Estate (CORE) portfolio was acquired as a result of defaults on uninsured CMHC loans and former NHA programs. CMHC continues to examine disposal and redevelopment options as market conditions permit, taking into account the needs of occupants. In 1995, 573 CORE units were sold, compared to a planned figure of 1 167.

MINISTER'S ACCOUNT

Expenditures on grants, contributions and subsidies (including related administration and delivery costs) were \$2 001.9 million, 93 percent of plan, compared to

\$1 868.0 million in 1994. Expenditures were below plan primarily as a result of the impact of the expenditure reductions announced in the 1995 federal budget, following Program Review. The 1995 expenditures also reflect lower interest rates in 1994 and 1995, project management operational efficiencies and lower subsidy requirements resulting from the increase, in several provinces, of rent geared to income scales.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the NHA. The Mortgage Insurance Fund issues insurance against borrower default on residential mortgage loans. The Mortgage-backed Securities Guarantee Fund guarantees timely payment of the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.

The combined assets of the Insurance and Guarantee Funds increased by \$0.2 billion in 1995 to \$2.3 billion. Income of nearly \$153.0 million was generated through return on investments. CMHC is an active investor in capital markets: for the Insurance and Guarantee Funds, transactions in 1995 exceeded \$6.4 billion.

At the request of the federal government, CMHC reviewed the mandate of the Mortgage Insurance Fund and the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund in 1995. In 1996, the Corporation will submit for federal government approval recommended amendments to the National Housing Act to implement mandate changes. These changes will help the Corporation respond quickly to Canada's changing housing needs and priorities, and develop new and better ways of helping to house Canadians.



MORTGAGE INSURANCE FUND

Mortgage Insurance Fund (MIF) operations resulted in pre-tax earnings of \$91.6 million, compared to a planned figure of \$214.2 million.

Continued difficulty in real estate markets resulted in a high volume of claims, but this was mitigated by strong bond markets that have contributed to exceptional returns on the Investment Portfolio. An actuarial valuation of the MIF as of September 30, 1995 has confirmed its long-term solvency.

The \$546.1 million paid in claims exceeded the planned target of \$368.0 million. Increased consumer bankruptcies and mortgage debt during Canada's unusually slow recovery from the recession that began in 1990 prolonged the claims peak predicted for 1993 into 1995. A larger base of insured loans in force, an unanticipated

increase in multiple unit claims and three years of record levels of initiation were also factors.

Insurance policies in force totaled \$113.3 billion. Under the NHA as amended in December 1995, the aggregate outstanding amount of all loans for which insurance policies are issued may not exceed \$150 billion.

Sales of properties acquired through default under the Mortgage Insurance Fund and through CMHC's property management function totaled \$229.1 million in 1995, compared to a planned figure of \$154.8 million.

With lower interest rates in the second half of 1995, the Corporation pursued strategies to maximize the return on the portfolio, resulting in a yield of 8.35 percent. The market value of the portfolio at December 31, 1995 exceeded book value by \$92.1 million.

The average annual total return on the MIF investment

portfolio from January 1990 to December 1995 was 10.84 percent, compared to 10.00 percent for the market index. This benchmark index represents the Scotia McLeod bond market index modified to more closely match the policy objectives and constraints that apply to CMHC's portfolio.

Emphasis on the collection of judgments associated with MIF claims continued in 1995. Judgments are the recoverable legal amounts for any outstanding shortfall after the sale or transfer of title to the mortgaged property. Revenues from judgment collections are expected to increase in 1996.

MORTGAGE CLAIMS AND ARREARS

The average arrears rate for CMHC-insured mortgages remained unchanged from 1994. The rate has steadily declined since its peak in 1991. Based on the substantial increase in mortgages underwritten in the 1990's, the higher level of claims in 1995 is consistent with this larger volume.

To address problems in multiple unit rental business, CMHC introduced several key initiatives (such as the introduction of multiple underwriting desks) for more efficient delivery of multiple

units. CMHC also introduced methods to reduce risks associated with this line of business.

CMHC comprehensively reviewed multiple unit default and claims procedures in 1995. Resulting changes will streamline the process and reduce the costs of default management and claims.

RENTAL GUARANTEE FUND

CMHC disposed of the last remaining rental project in the Rental Guarantee Fund in 1995. The Fund now has a surplus of \$12.7 million, which will be returned to the Government of Canada in April 1996.

TREASURY OPERATIONS

TREASURY POLICIES AND STRATEGIES

Statutory amendments to the CMHC Act and the National Housing Act in 1992 led to an evolution in corporate activities. New powers allowed CMHC to implement effective asset/liability management and to manage its funding and investment operations effectively.

Treasury policies, processes and core systems are in place and continuously under review for enhancements. Treasury management objectives are to finance the Corporation, ensure liquidity, manage interest rate risk exposure, enhance investment performance and safeguard the Corporation's assets through effective and prudent treasury management. The Treasury Operations is not a profit centre and carries out its activities in pursuit of the Corporation's mandate.



RISK MANAGEMENT

The Corporation manages its Treasury Operations through well-established policies and processes. Treasury activities encompass several levels of risk:

Credit/Counterparty Risk:

The Corporation follows the guidelines set out by the Department of Finance for a material adverse change in credit risk. These guidelines are included in all new master swap agreements with financial institutions.

Liquidity Risk:

The Corporation ensures that it maintains a liquidity level sufficient to cover cash requirements and contingencies.

Operational Risk:

The Corporation manages interest rate risk positions, spread basis risk, planning risk and asset/liability positions.

Market Risks:

The Corporation generally matches the term and interest rate structure of its assets and liabilities. It

enters into funding and interest rate hedging transactions to minimize interest rate risk. Specifically, the Corporation's interest rate risk position is subject to internal and

Department of Finance guidelines. It is also CMHC's policy to have no foreign exchange exposure. Presently, all Canadian dollar assets are either funded with Canadian dollar borrowings or fully hedged in Canadian dollars.

Accounts that were announced in the 1995 federal budget.

Operating expenses were \$249.2 million, \$2.2 million less than the budget.

Operating expenses in 1994 were \$257.1 million.

CAPITAL EXPENDITURES

The 1995 capital budget for furniture, equipment and business premises, planned at \$5.4 million, was fully committed by year end.

RESOURCE REQUIREMENTS

OPERATING BUDGET

The Corporation's operating budget for 1995 was originally approved at \$255.1 million.

This was subsequently reduced to \$251.4 million to reach the 1995-96 target reductions for the Minister's

FIVE YEAR FINANCIAL HIGHLIGHTS

AT AND FOR THE YEARS ENDED 31 DECEMBER

(in millions of dollars)

	1995	1994	1993	1992	1991
Corporate Account					
Total Assets	13 849	11 769	10 014	8 943	9 025
Portfolio of Loans and Investments					
Loans	5 832	5 034	4 257	3 912	4 154
Federal-Provincial Agreements	6 443	5 332	4 691	4 496	4 476
Real Estate	126	111	90	75	59
Total Loans and Investments	12 401	10 477	9 038	8 483	8 689
Government of Canada Borrowings	7 505	7 958	8 295	8 486	8 619
Margin on Financing Operations	20	15	33	45	54
Gain (Loss) on Real Estate	2	14	8	(3)	3
Net Income (Loss)	(9)	(6)	6	12	17
Minister's Account					
Expenditures for CMHC-administered Housing Programs					
on Behalf of the Government of Canada					
Grants, Contributions and Subsidies	1 896	1 751	1 804	1 807	1 866
Fees Paid to Delivery Agents	14	19	26	29	30
Operating Expenses	92	98	105	114	110
Insurance and Guarantee Funds					
Mortgage Insurance Fund					
Total Assets	2 258	2 038	1 795	1 551	1 339
Surplus (Deficit)	8	(78)	15	78	149
Premiums and Application Fees					
Received	480	579	487	459	275
Investment Income Received	151	93	176	139	106
Net Income (Loss)	86	(93)	(63)	(16)	(15)
Insurance Claims Paid	546	513	482	435	161
Insurance in Force	113 300	102 200	86 500	72 000	58 300
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund					
Total Assets	47	42	36	31	19
Surplus	23	17	10	10	6
Guarantee and Application Fees Received	3	8	15	14	7
Investment Income Received	3	5	3	2	1
Net Income	7	6	6	4	2
Guarantees in Force	17 100	17 500	16 300	12 000	7 700

BOARD OF DIRECTORS AND PRINCIPAL OFFICERS

CMHC is headed by a Board of Directors, consisting of the Chairman of the Board, the President, a designated Senior Vice-President, five members from the public at large, and two senior public servants — all appointed by the Governor in Council.

BOARD OF DIRECTORS

Peter R. Smith
Mississauga, Ontario
Chairman of the Board
(since September 1995)

Claude F. Bennett
Ottawa, Ontario
Chairman of the Board
(until the end of August 1995)

Marc Rochon
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive Officer (since mid-August 1995)

Eugene A. Flichel
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive Officer (until mid-August 1995)

Gilles E. Girard
Ottawa, Ontario
Senior Vice-President,
Insurance, Land and Asset
Administration

Renate Bublick
Vancouver, British Columbia

Janice Cochrane
Ottawa, Ontario
Deputy Minister, Citizenship
and Immigration
(since October 1995)

Gregory Fyffe
Ottawa, Ontario
Canadian Centre for
Management Development

Robert Gibeau
Laval, Quebec
Treasurer, National Home
Warranty Council (until the
end of June 1995)

Dan Goodleaf
Ottawa, Ontario
Deputy Minister, Department
of Indian Affairs and
Northern Development (until
July 1995)

Claude Hallé
Québec, Quebec
Vice-President, Market
Development, Groupe TS Inc.
(since the end of June 1995)

Cuckoo Kochar
Ottawa, Ontario
President and CEO,
DCR/Phoenix Development
Corporation Ltd.

Ritchie E. Twa
Edmonton, Alberta
President, Denwood
Enterprises Ltd. and Vice-
President, Twa Panel Systems
Inc.

C. Anne Windsor
Lewistown, New Brunswick
President, H.A. Sceviour &
Associates

EXECUTIVE OFFICERS

Marc Rochon
President and Chief Executive
Officer (since mid-August
1995)

Eugene A. Flichel
President and Chief Executive
Officer (until mid-August
1995)

Peter C. Connolly
Senior Vice-President,
Corporate Resources

Gilles E. Girard
Senior Vice-President,
Insurance, Land and Asset
Administration

Robert Lajoie
Senior Vice-President,
Policy, Research and
Communications

CORPORATE OFFICERS

Karen A. Kinsley
Vice-President, Finance and
since October 1995 Vice-
President, Finance and
Treasurer

James T. Lynch
Vice-President, Insurance
Operations and Land
Management

Claude Poirier-Defoy
Vice-President, Programs,
General Counsel and
Corporate Secretary

Douglas A. Stewart
Vice-President, Policy and
Research

Peter D. Anderson
General Manager, British
Columbia and Yukon
Regional Office

John Black
General Manager, Atlantic
Regional Office

Brian Dornan
General Manager, Prairie and
Northwest Territories
Regional Office

William G. Mulvihill
General Manager, Ontario
Regional Office

Denis St-Onge
General Manager, Quebec
Regional Office

George Hendela
Treasurer and General
Manager, Pension Fund (until
the end of September 1995)

CMHC OFFICES

REGIONAL OFFICES

Atlantic
Quebec
Ontario
Prairie and Northwest Territories
British Columbia and Yukon

ATLANTIC REGION

Branch Offices	Mobile Representatives*
Charlottetown	Moncton
Fredericton	Saint John
Halifax	Sydney
St. John's	

QUEBEC REGION

Branch Offices	Mobile Representatives*
Chicoutimi	Rimouski
Hull	Sept-Îles
Laval	Trois-Rivières
Montréal	Val-d'Or
Québec	
Sherbrooke	

ONTARIO REGION

Branch Offices	Mobile Representatives*
Hamilton	Barrie
London	Kingston
Oshawa	Kitchener
Ottawa	Sault Ste-Marie
Sudbury	Windsor
Thunder Bay	
Toronto	
Resident Inspector: Owen Sound	

PRAIRIE & NORTHWEST TERRITORIES REGION

Branch Offices	Mobile Representatives*
Calgary	
Edmonton	
Regina	
Saskatoon	
Winnipeg	
Yellowknife	

BRITISH COLUMBIA & YUKON REGION

Branch Offices	Mobile Representatives*
Kelowna	Courtenay
Prince George	Cranbrook
Vancouver	Kamloops
Victoria	
Whitehorse	

* A Mobile Representative is a corporate employee, located in a specific community, who is responsible for providing client service to that community and its surrounding territory. This individual works from his/her home.

FINANCIAL STATEMENTS

Canada Mortgage and Housing Corporation

FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1995

Management's Responsibility for Financial Reporting

CMHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements for the year ended 31 December 1995 were prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee, which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff, and independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities, and to discuss auditing, internal controls, and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors which has approved the financial statements.

The financial statements have been examined by the joint external auditors, J. Colin Potts, FCA, of the firm Deloitte & Touche, and Wm. F. Radburn, FCA, for the Auditor General of Canada. Their report offers an independent opinion on the financial statements to the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation.

Marc Rochon
President and Chief Executive Officer

Karen A. Kinsley
Vice-President, Finance and Treasurer

AUDITORS' REPORT

To the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation

We have audited the balance sheets of the Canada Mortgage and Housing Corporation for the Corporate Account and Insurance and Guarantee Funds as at 31 December 1995, and the related statements of operations and reserve fund, operations and surplus, and changes in financial position, and the Minister's Account statement of expenses and recoveries for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1995 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with the generally accepted accounting principles in Canada. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

J. Colin Potts, FCA
of the firm Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
25 March 1996

For the Auditor General
of Canada,

Wm. F. Radburn, FCA
Assistant Auditor General

Ottawa, Canada
25 March 1996

Corporate Account**Balance Sheet****As at 31 December**

in thousands of dollars

Assets	Notes	1995	1994
Loans and Investments	3, 4	12 400 774	10 476 748
Cash and Short-term Investments	5	722 083	565 755
Deferred Recoveries from the Minister's Account		254 711	325 534
Due from the Minister's Account	7	301 605	252 271
Assets Under Capital Lease	8	28 892	30 822
Business Premises and Equipment	9	32 236	32 024
Accounts Receivable		71 923	40 624
Deferred Income Taxes		14 810	11 863
Other Assets	5	18 518	33 294
Due from Insurance and Guarantee Funds		3 882	-
		<u>13 849 434</u>	<u>11 768 935</u>
Liabilities			
Borrowings from the Government of Canada	3, 10	7 504 816	7 957 663
Capital Market Borrowings	10	5 965 875	3 409 540
Obligation Under Capital Lease	11	33 940	35 144
Accounts Payable and Accrued Liabilities		301 801	304 262
Due to the Receiver General for Canada		7 854	14 526
Due to Insurance and Guarantee Funds		-	4 070
		<u>13 814 286</u>	<u>11 725 205</u>
Capital and Reserve Fund			
Capital			
Authorized and fully paid by the Government of Canada		25 000	25 000
Reserve Fund	12	10 148	18 730
		<u>13 849 434</u>	<u>11 768 935</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Corporate Account**Statement of Operations and Reserve Fund**

Year Ended

31 December

in thousands of dollars

	Notes	1995	1994
Interest Earned	3, 13	1 022 731	857 533
Interest Expense	10	1 002 401	842 477
Margin on Financing Operations		20 330	15 056
Real Estate Sales		11 775	19 357
Cost of Real Estate Sold		(4 286)	(5 623)
Holding Costs	4	(5 885)	—
Gain on Real Estate		1 604	13 734
Other Income		1 099	611
Income before Operating Expenses		23 033	29 401
Operating Expenses	14	35 538	35 661
Loss before Taxes		(12 505)	(6 260)
Taxes	15	(3 923)	10
Net Loss		(8 582)	(6 270)
Reserve Fund, Beginning of Year		18 730	25 000
Reserve Fund, End of Year		10 148	18 730

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Corporate Account**Statement of Changes in Financial Position
Year Ended
31 December**

in thousands of dollars

	1995	1994
Operating Activities		
Net Loss	(8 582)	(6 270)
Add (Deduct)		
Amortization	4 769	4 747
Deferred Income Taxes	(2 947)	(882)
	(6 760)	(2 405)
Changes in		
Due to/from		
the Receiver General for Canada	(6 672)	3 684
Insurance and Guarantee Funds	(7 952)	(6 432)
the Minister's Account	(49 334)	11 541
Accounts Receivable	(31 299)	(34 936)
Accounts Payable and Accrued Liabilities	(2 461)	2 509
Accrued Interest Payable	35 346	35 652
Accrued Interest Receivable	(8 514)	14 044
Other Assets	14 776	(24 876)
	(62 870)	(1 219)
Investment Activities		
Loans and Investments		
Repayments	298 742	353 450
Additions	(2 214 254)	(1 806 656)
Change in Deferred Recoveries from the Minister's Account	70 823	(87 826)
Additions to Business Premises and Equipment	(3 051)	(5 842)
	(1 847 740)	(1 546 874)
Financing Activities		
Repayments of Borrowings from the Government of Canada	(447 372)	(334 247)
Capital Market Borrowings	2 515 514	2 061 546
Repayment of Obligation Under Capital Lease	(1 204)	(1 075)
	2 066 938	1 726 224
Increase in Cash Position	156 328	178 131
Cash and Short-term Investments		
Beginning of Year	565 755	387 624
End of Year	722 083	565 755

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Minister's Account

Statement of Expenses and Recoveries

Year Ended

31 December

in thousands of dollars

	Notes	1995	1994
Expenses			
Market Housing		47 924	48 257
Social Housing		1 839 089	1 696 327
Housing Support		8 296	6 539
Fees Paid to Delivery Agents		14 448	18 620
Operating Expenses	14	92 102	98 302
Expenses Recoverable	7	2 001 859	1 868 045

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Insurance and Guarantee Funds**Balance Sheet****As at 31 December**

in thousands of dollars

	Notes	1995	1994
Assets	22		
Investment in Securities	16	1 976 982	1 761 057
Real Estate		306 398	289 572
Mortgages		15 791	16 343
Accounts Receivable and Other Assets		4 397	699
Deferred Income Taxes		14 262	21 341
Due from Corporate Account		—	4 070
		<u>2 317 830</u>	<u>2 093 082</u>
Liabilities			
Unearned Premiums and Guarantee Fees		1 525 888	1 430 925
Provision for Claims		721 807	649 809
Premium Deficiency		—	55 062
Accounts Payable and Accrued Liabilities		8 959	6 084
Due to Receiver General for Canada		13 308	—
Due to Corporate Account		3 882	—
		<u>2 273 844</u>	<u>2 141 880</u>
Surplus (Deficit)		<u>43 986</u>	<u>(48 798)</u>
		<u>2 317 830</u>	<u>2 093 082</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Insurance and Guarantee Funds**Statement of Operations and Surplus (Deficit)****Year Ended****31 December**

in thousands of dollars

	Notes 22	1995	1994
Revenues			
Earned Premiums and Guarantee Fees		352 559	300 542
Application Fees		36 324	41 276
Income from Investments	16	152 924	86 707
Other		3 093	3 456
		<u>544 900</u>	<u>431 981</u>
Expenses			
Loss on Claims		305 280	301 476
Operating Expenses	14	120 403	119 500
Adjustment to Provision for Claims		71 998	55 682
		<u>497 681</u>	<u>476 658</u>
Income (Loss) before the Undernoted		47 219	(44 677)
Adjustment to Premium Deficiency		55 062	(34 571)
Income (Loss) before Taxes		102 281	(79 248)
Taxes	15	9 497	7 979
Net Income (Loss)		<u>92 784</u>	<u>(87 227)</u>
Unappropriated Surplus (Deficit)			
Balance, Beginning of Year		(48 798)	28 429
Transfer from Appropriated Surplus		—	10 000
Balance, End of Year		<u>43 986</u>	<u>(48 798)</u>
Appropriated Surplus			
Balance, Beginning of Year		—	10 000
Transfer to Unappropriated Surplus		—	(10 000)
Balance, End of Year		<u>—</u>	<u>—</u>
Surplus (Deficit), End of Year		<u>43 986</u>	<u>(48 798)</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Insurance and Guarantee Funds**Statement of Changes in Financial Position**

Year Ended

31 December

in thousands of dollars

	Note 22	1995	1994
Operating Activities			
Premiums and Guarantee Fees Received		447 522	546 063
Application Fees Received		36 324	41 276
Investment Income Received		154 043	97 397
Claims Paid		(546 115)	(512 927)
Proceeds from Sales of Real Estate		237 832	188 382
Operating Expenses Paid		(120 403)	(119 500)
Taxes Paid		11 047	(12 080)
Other		(12 885)	(15 661)
		<u>207 365</u>	<u>212 950</u>
Investment Activities			
Investment in Securities		(215 317)	(219 382)
Decrease in Due from Corporate Account		<u>7 952</u>	<u>6 432</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Notes to Financial Statements

Year Ended 31 December 1995

1. BASIS OF PRESENTATION

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown Corporation 1 January 1946. The Corporation is regulated by the Canada Mortgage and Housing Corporation Act. The Corporation's mandate, as stated in the National Housing Act, is "to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses and the improvement of housing and living conditions." The Corporation is for all purposes an agent of Her Majesty in the right of Canada.

The Corporation has three separate responsibilities under its mandate and maintains separate accounting records for each. Separate financial statements are presented in order to preserve the separate identities of the assets, liabilities, capital, reserve fund, surpluses or deficits.

Together, these statements constitute the financial statements of the Corporation and reflect all of the transactions of the Corporation for the year ended 31 December 1995.

In total, the Corporation manages:

In thousands of dollars

	1995	1994
Assets	16 163 382	13 857 947
Liabilities	16 084 248	13 863 015
Portion Payable to Government of Canada	7 504 816	7 957 663
Minister's Account Expenses Recoverable from Parliamentary Appropriations	2 001 859	1 868 045
Operating Expenses	248 043	253 463

Operating Expenses are allocated to the three separate areas of responsibility as disclosed in Note 14.

Corporate Account

Within this responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the National Housing Act, develops and sells land holdings, and provides services in housing related areas. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and capital markets.

Minister's Account

The Corporation administers housing programs under provisions of the National Housing Act with funding provided by the Government of Canada through annual Parliamentary appropriations. The Corporation is reimbursed for the related operating expenses.

Insurance and Guarantee Funds

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the National Housing Act. The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgages. The Mortgage-backed Securities Guarantee Fund guarantees the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.

2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada.

a. Loans

Corporate Account

No provisions are made for possible losses on loans. Losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund. Property acquired upon default of uninsured loans is subject to loss recovery as described under Real Estate. Other losses on uninsured loans are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

If loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Government of Canada through the Minister's Account when the loans are advanced.

Loans under certain programs give rise to interest rate losses that are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

Insurance and Guarantee Funds

Mortgages are valued at cost less a provision for estimated loss.

b. Federal-Provincial Agreements

Loans and investments are made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage the development of rental housing, land assembly, co-operative housing, rural and native housing, and housing rehabilitation.

Only the Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements.

The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized as income in the Corporate Account.

c. Real Estate

Corporate Account

Real estate includes vacant land and properties acquired directly by the Corporation, or through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans.

All real estate is recorded at cost, which includes acquisition costs and any modernization and improvement costs.

Holding costs, including interest, on land acquired directly by the Corporation are capitalized up to appraised value after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on disposal are recognized in the Corporate Account.

Holding costs, including interest, on real estate acquired through the Government of Canada at no cost, or through default on uninsured loans, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. All net operating losses on real estate are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Buildings included as real estate in Loans and Investments are amortized and charged to the Government of Canada through the Minister's Account on a straight-line basis over the same term as the related borrowings.

Insurance and Guarantee Funds

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is valued at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is calculated as the current appraised value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

d. Deferred Recoveries from the Government of Canada through the Minister's Account

Effective 1 April 1991, expenditures to modernize and improve certain properties are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account over a period not exceeding 10 years.

e. Amortization

Assets under Capital Lease, Business Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

f. Derivative Financial Instruments

The Corporation enters into interest rate swap contracts, forward rate agreements and cross currency swaps as hedges in conjunction with overall risk and liability management activities within guidelines set by the Department of Finance. These contracts are not marked to market.

Gains and losses resulting from termination of these contracts transacted to manage risk exposure are deferred and amortized on a straight-line basis to interest income or expense over the term of the exposure.

g. Short-term Investments

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

Premiums and discounts on investments are amortized to income over the period to maturity of the related investments. Gains or losses on investments not designated as hedges are recognized in the period realized.

The Corporation has a policy of matching the maturity structure of its assets with that of its liabilities. In those cases where funds are raised in advance of the investment in loans, the Corporation holds short-term investments as hedges of the anticipated investment in loans. The term to maturity of the short-term investments matches the term of the borrowing, so that the Corporation is hedged against movements in the interest rates between the date of borrowing, and the date that the short-term investments are sold and loans made.

For investments designated as hedges as part of the Corporation's Asset/Liability management strategy, interest earned on the short-term investments is recognized as income in the current period, whereas gains and losses at disposal of the investments are deferred and amortized on a straight-line basis over the term of the corresponding loan assets. Deferred gains or losses are included in Other Assets.

h. Investment in Securities

Investments are carried at amortized cost plus accrued interest.

Premiums and discounts on investments are amortized to income over the period to maturity of the related securities. Gains or losses on investments not designated as hedges are recognized in the period realized.

Investments are purchased with the original intention to hold the securities to maturity or until market conditions render alternative investments more attractive. Securities are written down to their fair value when declines in value are other than temporary. Gains and losses realized on disposal of

securities and write-downs to reflect other than temporary impairment in value are included in interest income from the securities in the year in which they occur.

Gains or losses on disposal are based on the average cost of the securities sold.

i. Provision for Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

j. Premiums

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies based on the risk of default in each year.

k. Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to operations. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

l. Guarantee Fees

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the relative Mortgage-backed Security issue on a straight-line basis. Issues currently exist with maturities up to the year 2019.

m. Application Fees

Application fees are recognized as income when received.

n. Insurance Issuance Costs

Issuance costs are expensed as incurred.

o. Pension Costs and Obligations

The cost of pension benefits earned by employees is charged to income as services are rendered. Adjustments arising from pension plan amendments, experience gains and losses, and changes in assumptions are amortized over the expected average remaining service life of the employee group.

p. Post-Retirement Benefits

Post-Retirement benefits are expensed as incurred.

3. INTEREST RATE RISK - PREFERENTIAL LENDING AND BORROWING ARRANGEMENTS

In 1991 the Government of Canada discontinued the Corporation's right of prepayment without penalty on its borrowings from the Consolidated Revenue Fund.

Of the borrowings, \$3.2 billion was for loans made by the Corporation prior to 1986 under various sections of the National Housing Act which have prepayment without penalty privileges. These loans have original terms of up to 50 years. As a result, the Corporation assumed the interest rate risk which was previously borne by the Government of Canada.

During 1993 and 1994 some borrowers renegotiated terms at lower rates in lieu of exercising their prepayment rights. No further renegotiations occurred during 1995.

Annual reductions on margin pertaining to renegotiated loans to the next repricing dates are:

in thousands of dollars	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	26 500	28 800	28 900	29 000	22 300	3 600	900

The effect of the Government of Canada transferring its interest rate risk to the Corporation resulted in the interest earnings of the Corporate Account being reduced in 1995 by \$28.8 million (1994 - \$26.5 million) and a consequential Net Loss for the year of \$8.6 million (1994 - \$6.3 million), net of income tax credits of \$10.9 million (1994 - \$10.0 million).

This transfer also exposes the Corporation to losses in future years which could be material and significant in relation to the Corporate Account Capital and Reserve Fund.

The renegotiated loans have resulted in a cumulative reduction in interest earnings of \$61.3 million to 31 December 1995 and will result in a further reduction in interest earnings of \$84.7 million between 1 January 1996 and the next repricing date.

Management estimates that the potential additional reduction on margin on loans not yet renegotiated, depending on prevailing interest rates will be approximately \$7.0 million per annum during each of the next five years.

The renegotiated loans together with others which may yet be renegotiated could result in an accumulated reduction of interest earnings of approximately \$181.0 million for the period to the next repricing date.

The fact that some of the loans renegotiated in 1993 are eligible for repricing in 1998 and the uncertainty in forecasting future interest rates precludes reasonable estimation of impacts beyond those quoted above.

The Corporation is engaged in discussions of this interest rate risk issue with the Government of Canada.

4. LOANS AND INVESTMENTS

in thousands of dollars	1995	1994
Loans	<u>5 832 205</u>	<u>5 033 621</u>
Federal-Provincial Agreements		
Loans	4 694 032	3 545 288
Investments in Housing Projects	1 712 134	1 755 487
Land Assembly Projects	36 327	31 669
	<u>6 442 493</u>	<u>5 332 444</u>
Real Estate		
Investments in Housing Projects	33 438	32 307
Land	92 638	78 376
	<u>126 076</u>	<u>110 683</u>
Total Loans and Investments	<u>12 400 774</u>	<u>10 476 748</u>

The amount of interest capitalized on real estate in 1995 was \$2.3 million (1994 - \$4.8 million). Holding costs of \$5.9 million (1994 - \$0.0) on land acquired directly by the Corporation have been expensed in the Corporate Account.

5. CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS

in thousands of dollars	1995		1994	
	Book Value	Market Value	Book Value	Market Value
Cash	24 800	24 800	(3 806)	(3 806)
Short-term Investments	697 283	702 492	569 561	567 540
Total	<u>722 083</u>	<u>727 292</u>	<u>565 755</u>	<u>563 734</u>

The Short-term Investments have maturities which range up to five years.

Net gains of \$0.4 million (1994 - \$18.2 million loss) on sale of Short-term Investments used as hedges have been deferred and are included in Other Assets. These gains or losses are offset by the fluctuation on subsequent lending rates on mortgage funds advanced.

6. OFF-BALANCE SHEET DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Corporation employs derivative contracts to manage its interest rate risk and foreign exchange exposure. These contracts include:

Interest rate basis swaps, in which the Corporation exchanges the monthly interest receipts on a notional amount of loans for the receipt of an equivalent amount of interest determined on a semi-annual basis. These swaps convert the Corporation's interest income on loans to the same basis as the interest expense on the debt that finances the loans;

Floating to fixed and fixed to floating interest rate swaps, exchange a fixed monthly payment on a notional amount in exchange for a floating interest

rate on the same notional amount. These swaps convert the floating rate portion of debt that finances fixed rate assets to the same fixed interest rate basis as the assets;

Forward rate agreements, in which the Corporation fixes in advance the interest it will pay on a notional amount of floating rate debt. These agreements permit the Corporation to fix the interest rate on floating rate instruments it issues to a rate consistent with the assets that such instruments fund.

Cross currency swaps are agreements to exchange payments in different currencies over predetermined periods of time. These swaps convert foreign currency interest and principal repayments to Canadian dollars.

The amortized notional amounts of the derivative instruments are:

in thousands of dollars	1995	1994
Interest Rate Basis Swaps	3 280 519	1 371 812
Interest Rate Swaps	2 146 973	1 922 191
Forward Rate Agreements	—	52 696
Cross Currency Swaps	410 000	—
Total	5 837 492	3 346 699

The Corporation's credit risk on these instruments is based on the present value of the net stream of payments it contracts to pay and receive, and not the notional amounts on which such payments are based.

Using international accepted ratings, the following is a breakdown of the notional amounts of counterparty exposure:

in thousands of dollars	1995	1994
Credit Rating		
AAA	246 587	514
AA+	2 292 851	1 193 686
AA-	3 298 054	2 152 499
Total	5 837 492	3 346 699

7. DUE FROM THE MINISTER'S ACCOUNT

in thousands of dollars	1995	1994
Receivable, Beginning of Year	252 271	263 812
Minister's Account Expenses	2 001 859	1 868 045
Recovered from the Minister	(1 952 525)	(1 879 586)
Receivable, End of Year	301 605	252 271

8. ASSETS UNDER CAPITAL LEASE

in thousands of dollars	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1995	Net Book Value 1994
Building	4%	29 809	5 504	24 305	25 319
Leasehold Improvements	10%	9 172	4 585	4 587	5 503
Total		<u>38 981</u>	<u>10 089</u>	<u>28 892</u>	<u>30 822</u>

Amortization in 1995 was \$1.9 million (1994 - \$2.0 million).

9. BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

in thousands of dollars	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value 1995	Net Book Value 1994
Land	—	166	—	166	166
Buildings	4% or 5%	34 913	10 295	24 618	24 239
Leasehold Improvements	20%	1 609	937	672	626
Equipment	8%, 20% or 30%	34 981	28 201	6 780	6 993
Total		<u>71 669</u>	<u>39 433</u>	<u>32 236</u>	<u>32 024</u>

Amortization in 1995 was \$2.8 million (1994 - \$2.7 million).

10. BORROWINGS

The Corporation borrows from the Government of Canada and from capital markets under provisions of the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and the National Housing Act to finance loans and investments.

	1995			1994
in thousands of dollars		Interest Rate	Term	
Government of Canada	7 504 816	2.00 to 17.96%	up to 2039	7 957 663
Capital Market				
Commercial Paper	987 017	average 5.69%	less than a year	375 343
Long-term Bonds	4 978 858	6.11% to 8.92%	up to 2001	3 034 197
Total	13 470 691			11 367 203

Commercial Paper includes US\$25 million carried at \$33.6 million which matures on 16 January 1996. Long-term Bonds include US\$300 million carried at \$410 million which matures on 1 December 2000. All foreign exchange exposure risk is fully hedged for the interest and principal repayments. There were no foreign currency borrowings in the prior year.

Repayments are scheduled as follows:

	Government of Canada	Capital Market		Total
		Commercial Paper	Long-term Bonds	
in thousands of dollars				
1996	262 675	987 017	68 858	1 318 550
1997	193 892	—	—	193 892
1998	196 981	—	1 000 000	1 196 981
1999	191 999	—	1 500 000	1 691 999
2000	185 033	—	1 910 000	2 095 033
Thereafter	6 474 236	—	500 000	6 974 236
Total	7 504 816	987 017	4 978 858	13 470 691

The interest paid to the Government of Canada in 1995 was \$680.1 million (1994 - \$708.3 million).

Capital Market Borrowing is limited by legislation to \$15 billion.

11. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease that is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are \$5.2 million for the first 10 years and \$3.6 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

in thousands of dollars	
1996 to 2000	25 460
2001 to 2015	53 598
Total future minimum lease payments	79 058
Less interest at 11.77 and 11.57%	45 118
Present value of minimum lease payments	33 940

Interest expense in 1995 was \$4.0 million (1994 - \$4.1 million).

12. RESERVE FUND

The Reserve Fund is limited by Order-in-Council to \$25 million.

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Corporation is related in terms of common ownership to all Government of Canada created departments, agencies and Crown corporations. The Corporation enters into transactions with certain of these entities in the normal course of business. All material related party transactions are either disclosed below or in relevant notes.

The Corporation was authorized by the Government of Canada to approve certain loans and investments at a negative interest margin and to recover the loss from the Government of Canada through the Minister's Account. The interest loss recovered is included in interest income.

The recoveries by program are:

in thousands of dollars	1995	1994
Market Housing	12 747	11 575
Social Housing	15 886	16 804
Total	28 633	28 379

In accordance with Fee for Service agreements between the Corporation and Treasury Board, the Corporation is developing parcels of surplus government lands for residential housing projects. Development costs are capitalized and deducted from sales proceeds; the net of which is returned to the Government of Canada, \$1.3 million in 1995 (1994 - \$3.9 million).

Fees earned in 1995 amounting to \$0.3 million (1994 - \$0.2 million) are reported in Other Income.

4. OPERATING EXPENSES

The operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

in thousands of dollars	1995		1994	
		%		%
Corporate Account	35 538	14.3	35 661	14.0
Minister's Account	92 102	37.1	98 302	38.8
Insurance and Guarantee Funds	120 403	48.6	119 500	47.2
Total	248 043	100.0	253 463	100.0

5. TAXES

Taxes include income tax and Large Corporations Tax (LCT).

The tax rate on income is 38%. The Large Corporations Tax levied on certain capital amounts was increased from a rate of 0.2% to 0.225% effective 8 February 1995.

Taxes are:

	1995			1994		
in thousands of dollars	Income Tax	LCT	Total	Income Tax	LCT	Total
Corporate Account	(4 358)	435	(3 923)	(3 663)	373	(3 290)
Insurance and Guarantee Funds	8 427	1 070	9 497	3 856	4 123	7 979
Total	4 069	1 505	5 574	3 493	4 496	7 989

16. INVESTMENT IN SECURITIES

	1995					1994		
	Within 1 year	1 to 3 years	3 to 5 years	Over 5 years	Total Book Value	Estimated Market Value	Total Book Value	Estimated Market Value
in millions of dollars								
Mortgage Insurance Fund								
Short-term Investments								
Canada Treasury Bills	123.8	—	—	—	123.8	123.9	327.9	325.2
Other	7.8	—	—	—	7.8	8.3	95.7	95.7
Government of Canada Bonds	20.3	—	6.6	956.8	983.7	1 035.8	638.0	608.3
Provincial Bonds	6.0	—	159.2	107.6	272.8	286.5	296.1	275.5
Corporate Bonds	2.0	—	13.0	206.9	221.9	232.4	67.1	65.0
Mortgage-backed Securities	1.7	138.8	112.0	55.4	307.9	323.2	290.9	277.4
Total	161.6	138.8	290.8	1 326.7	1 917.9	2 010.1	1 715.7	1 647.1
Other Funds								
Short-term Investments								
Canada Treasury Bills	11.3	—	—	—	11.3	11.3	11.1	11.1
Other	0.8	—	—	—	0.8	0.7	1.1	1.1
Government of Canada Bonds	12.3	—	2.3	12.6	27.2	29.0	15.8	15.7
Provincial Bonds	0.1	—	6.9	12.8	19.8	20.7	17.3	15.9
Total	24.5	—	9.2	25.4	59.1	61.7	45.3	43.8
Total	186.1	138.8	300.0	1 352.1	1 977.0	2 071.8	1 761.0	1 690.9

Sales to acquire more attractive alternative investments during 1995 resulted in a gain of \$13.0 million (1994 - loss of \$35.5 million). These totals are included in Income from Investments in the current year.

17. COMMITMENTS

a. Loans and Investments

Commitments outstanding for loans and investments amounted to \$162.6 million at 31 December 1995 (1994 - \$367.8 million).

b. Operating Leases

Minimum rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

	1996	1997	1998	1999	2000
in thousands of dollars					
Business Premises	9 328	7 788	6 537	5 242	3 683
Equipment	14 547	9 048	5 940	180	160
Total	23 875	16 836	12 477	5 422	3 843

c. Future Contractual Obligations

Total financial obligations under contracts for the Minister's Account, Social Housing programs, extend for periods up to 40 years. Uncertainty in forecasting the economic factors used to calculate the financial obligations precludes reasonable estimation beyond five years.

Estimated obligations for the next five years are:

in millions of dollars	1996	1997	1998	1999	2000
	1 805	1 791	1 795	1 834	1 876

18. CONTINGENT LIABILITIES

In the Notes to Financial Statements for previous years, there was reference to legal claims regarding urea-formaldehyde foam insulation totalling approximately \$32.7 million. This amount has now been retained notwithstanding a recent Quebec Court of Appeal decision dismissing the claim of homeowners in six representative cases, in one of which the Corporation was a party. The time for appeal to the Supreme Court of Canada expired in December 1995. The practical consequences of this decision is to extinguish all claims regarding urea-formaldehyde foam insulation before the Quebec courts. There, however, remain outstanding claims before the Federal Court and the courts in other provinces. Once the disposition of these claims is determined, any contingent liability for this matter will be eliminated. It is uncertain if costs arising from the legal claims regarding

urea-formaldehyde foam insulation would be charged to the Corporate Account or the Government of Canada through the Minister's Account. There are no other legal claims against the Corporate Account at the end of 1995 (1994 - nil).

There were other legal claims of \$2.8 million at the end of 1995 (1994 - \$3.8 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Government of Canada through the Minister's Account.

Legal claims of \$81.5 million (1994 - \$67.6 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund.

Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made. Costs arising as a result of these actions would be expensed when determined.

19. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service.

The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method prorated on service.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on an actuarial valuation at 1 January 1993, and using management's best estimates, the status of the plan at 31 December is:

in thousands of dollars	1995	1994
Net assets available for benefits	653 773	572 424
Actuarial value of accrued pension benefits	589 676	568 091
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	64 097	4 333
Annual Pension Cost		
Current service costs	18 477	10 724
Government pension plans	2 386	2 356
Amortization of experience gains and losses	(692)	(693)
Total	20 171	12 387

Work is underway to complete an actuarial valuation at 1 January 1996.

20. ACTUARIAL VALUATION

Mortgage Insurance Fund

An actuarial study of the Fund as at 30 September 1995 disclosed that the Fund had a pre-tax deficit of \$23.8 million (30 September 1994 - \$85.7 million pre-tax deficit).

21. INSURANCE AND GUARANTEES IN FORCE

a. Mortgage Insurance Fund

Under Section 21 of the National Housing Act, the aggregate outstanding amount of all loans for which the insurance policies are issued may not exceed \$150 billion. As at 31 December 1995, insurance policies in force totalled approximately \$113.3 billion (1994 - \$102.2 billion).

b. Mortgage-backed Securities Guarantee Fund

At 31 December 1995, guarantees in force totalled approximately \$17.1 billion (1994 - \$17.5 billion).

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Balance Sheet

in thousands of dollars

	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
	1995	1994	1995	1994	1995	1994
Assets						
Investment in Securities	1 917 877	1 715 697	46 564	42 233	12 541	3 127
Real Estate	306 398	280 572	—	—	—	9 000
Mortgages	15 791	16 343	—	—	—	—
Accounts Receivable and Other Assets	4 397	699	—	—	—	—
Deferred Income Taxes	14 035	20 854	227	329	—	158
Due from (to) Corporate Account	—	4 255	—	(537)	—	352
	2 258 498	2 038 420	46 791	42 025	12 541	12 637
Liabilities						
Unearned Premiums and Guarantee Fees	1 505 839	1 405 483	20 049	25 442	—	—
Provision for Claims	721 807	649 809	—	—	—	—
Premium Deficiency	—	55 062	—	—	—	—
Accounts Payable and Accrued Liabilities	8 863	6 034	—	—	96	50
Due to (from) the Receiver General for Canada	13 446	—	(125)	—	(13)	—
Due to (from) Corporate Account	436	—	3 734	—	(288)	—
	2 250 391	2 116 388	23 658	25 442	(205)	50
Surplus (Deficit)	8 107	(77 968)	23 133	16 583	12 746	12 587
	2 258 498	2 038 420	46 791	42 025	12 541	12 637

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Operations and Surplus (Deficit)

in thousands of dollars

	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
	1995	1994	1995	1994	1995	1994
Revenues						
Earned Premiums and Guarantee Fees	344 092	292 212	8 467	8 330	—	—
Application Fees	35 895	40 334	429	942	—	—
Income from Investments	149 217	83 679	3 344	2 813	363	215
Other	2 563	2 858	—	—	530	598
	531 767	419 083	12 240	12 085	893	813
Expenses						
Loss on Claims	304 578	300 584	263	—	439	892
Operating Expenses	118 699	117 640	1 530	1 620	174	240
Adjustment to Provision for Claims	71 998	55 682	—	—	—	—
	495 275	473 906	1 793	1 620	613	1 132
Income (Loss) before the Undernoted	36 492	(54 823)	10 447	10 465	280	(319)
Adjustment to Premium Deficiency	55 062	(34 571)	—	—	—	—
Income (Loss) before Taxes	91 554	(89 394)	10 447	10 465	280	(319)
Taxes	5 479	3 990	3 897	4 062	121	(73)
Net Income (Loss)	86 075	(93 384)	6 550	6 403	159	(246)
Unappropriated Surplus (Deficit)						
Balance, Beginning of Year	(77 968)	5 416	16 583	10 180	12 587	12 833
Transfer from Appropriated Surplus	—	10 000	—	—	—	—
Balance, End of Year	8 107	(77 968)	23 133	16 583	12 746	12 587
Appropriated Surplus						
Balance, Beginning of Year	—	10 000	—	—	—	—
Transfer to Unappropriated Surplus	—	(10 000)	—	—	—	—
Balance, End of Year	—	—	—	—	—	—
Surplus (Deficit), End of Year	8 107	(77 968)	23 133	16 583	12 746	12 587

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Changes in Financial Position

in thousands of dollars

Operating Activities

	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
	1995	1994	1995	1994	1995	1994
Premiums and Guarantee Fees Received	444 448	538 605	3 074	7 458	—	—
Application Fees Received	35 895	40 334	429	942	—	—
Investment Income Received	150 660	92 591	3 052	4 589	331	217
Claims Paid	(546 115)	(512 927)	—	—	—	—
Proceeds from Sales of Real Estate	229 132	188 382	—	—	8 700	—
Operating Expenses Paid	(118 699)	(117 640)	(1 530)	(1 620)	(174)	(240)
Taxes Paid	14 943	(7 987)	(3 920)	(4 045)	24	(48)
Other	(13 060)	(16 152)	(263)	—	438	491
	197 204	205 206	842	7 324	9 319	420

Investment Activities

Investment in Securities	(201 895)	(211 293)	(4 039)	(7 471)	(9 383)	(618)
Decrease in Due from Corporate Account	4 691	6 087	3 197	147	64	198

The Rental Guarantee program is no longer active.

22. FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Etat de l'évolution de la situation financière		en milliers de dollars	
		1995	1994
Fonds d'assurance hypothécaire			
Fonds de garantie des titres hypothécaires	1995	1994	
Primes et droits de garantie reçus	444 448	538 605	7 458
Droits de demande reçus	35 895	40 334	942
Revenus de placements perçus	150 660	92 591	4 589
Indemnités payées	(546 115)	(512 927)	—
Produits de la vente de biens immobiliers	229 132	188 382	—
Frais d'exploitation payés	(118 698)	(117 640)	(1 620)
Impôts payés	14 943	(7 987)	(4 045)
Autres	(13 060)	(16 152)	—
Activités d'exploitation	197 204	205 206	7 324
Activités d'investissement			
Placements en valeurs mobilières	(201 895)	(211 293)	(7 471)
Diminution du montant à recevoir du compte d'entreprise	4 691	6 087	147
Le Programme de garantie des loyers n'est plus actif.			
Caisse de garantie des loyers			
	1995	1994	
Primes et droits de garantie reçus	—	—	—
Droits de demande reçus	—	—	—
Revenus de placements perçus	331	217	—
Indemnités payées	—	—	—
Produits de la vente de biens immobiliers	8 700	—	—
Frais d'exploitation payés	(174)	(240)	—
Impôts payés	24	(48)	—
Autres	438	491	—
Activités d'exploitation	9 319	420	—
Activités d'investissement			
Placements en valeurs mobilières	(9 383)	(618)	—
Diminution du montant à recevoir du compte d'entreprise	64	198	—

État des résultats et de l'excédent (du déficit)

	1995	1994	1995	1994	1995	1994	1995	1994
Fonds d'assurance hypothécaire			Fonds de garantie des titres hypothécaires			Caisse de garantie des loyers		
Primes et droits de garantie gagnés	344 092	292 212	8 467	8 330	—	—	—	—
Droits de demande	35 895	40 334	429	942	—	—	—	—
Revenus de placements	149 217	83 679	3 344	2 813	—	530	363	215
Autres	2 563	2 858	—	—	—	893	—	813
Frais	531 767	419 083	12 240	12 085	—	—	—	—
Perte sur indemnités	304 578	300 584	263	—	—	439	892	—
Rais d'exploitation	118 699	117 640	1 530	1 620	—	174	240	—
Régularisation de la provision pour indemnités	71 998	55 682	—	—	—	—	—	—
Bénéfice (perte) avant les éléments ci-dessous	36 492	(54 823)	10 447	10 465	—	280	(319)	—
Régularisation de l'insuffisance de primes	55 062	(34 571)	—	—	—	—	—	—
Bénéfice (perte) avant impôts	91 554	(89 394)	10 447	10 465	—	280	(319)	—
Impôts	5 479	3 990	3 897	4 062	—	121	(73)	—
Bénéfice net (perte nette)	86 075	(93 384)	6 550	6 403	—	159	(246)	—
Excédent non affecté (déficit)	(77 968)	5 416	16 583	10 180	—	12 587	12 833	—
Solde au début de l'exercice	—	10 000	—	—	—	—	—	—
Virement de l'excédent affecté	—	—	—	—	—	—	—	—
Excédent affecté	—	10 000	—	—	—	—	—	—
Solde au début de l'exercice	—	—	—	—	—	—	—	—
Virement à l'excédent non affecté	—	(10 000)	—	—	—	—	—	—
Solde à la fin de l'exercice	—	—	—	—	—	—	—	—
Excédent (déficit) à la fin de l'exercice	8 107	(77 968)	23 133	16 583	—	12 746	12 587	—

Fonds d'assurance hypothécaire

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1995 a révélé un déficit avant impôts de 23,8 millions de dollars (déficit avant impôts de 85,7 millions de dollars au 30 septembre 1994).

21. ASSURANCES ET GARANTIES EN VIGUEUR

a. Fonds d'assurance hypothécaire

global des prêts assurés par la Société ne peut dépasser 150 milliards de dollars. Au 31 décembre 1995, les polices d'assurance en vigueur totalisaient environ 113,3 milliards de dollars (102,2 milliards en 1994).

b. Fonds de garantie des titres hypothécaires

Au 31 décembre 1995, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 17,1 milliards de dollars (17,5 milliards en 1994).

22. FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Bilan

en milliers de dollars	
Actif	Passif
Placements en valeurs mobilières	Primes et droits de garantie non gagnés
Biens immobiliers	Provision pour indemnités
Prêts hypothécaires	Insuffisance de primes
Débiteurs et autres éléments d'actif	Créditeurs et charges à payer
Impôts sur le revenu reportés	À payer au (recevoir du) receveur général du Canada
À recevoir du (payer au) compte d'entreprise	À payer au (recevoir du) compte d'entreprise
2 258 498	2 250 391
1 917 877	1 505 839
1 715 697	1 405 483
306 398	721 807
15 791	—
4 397	8 863
20 854	13 446
4 255	—
2 038 420	2 116 388
2 258 498	2 250 391
1995	1995
1994	1994
Fonds d'assurance hypothécaire	Fonds de garantie des titres hypothécaires
3 127	12 541
9 000	—
—	—
—	—
158	—
352	—
12 637	12 541
Actif	Passif
Placements en valeurs mobilières	Primes et droits de garantie non gagnés
Biens immobiliers	Provision pour indemnités
Prêts hypothécaires	Insuffisance de primes
Débiteurs et autres éléments d'actif	Créditeurs et charges à payer
Impôts sur le revenu reportés	À payer au (recevoir du) receveur général du Canada
À recevoir du (payer au) compte d'entreprise	À payer au (recevoir du) compte d'entreprise
2 258 498	2 250 391
1 917 877	1 505 839
1 715 697	1 405 483
306 398	721 807
15 791	—
4 397	8 863
20 854	13 446
4 255	—
2 038 420	2 116 388
2 258 498	2 250 391
1995	1995
1994	1994
Caisse de garantie des loyers	Fonds de garantie des titres hypothécaires
3 127	12 541
9 000	—
—	—
—	—
158	—
352	—
12 637	12 541
Excédent (déficit)	Excédent (déficit)
12 587	12 587
50	50
(205)	(205)
12 541	12 541
12 637	12 637

c. Obligations contractuelles futures

Les obligations financières contractées par la Société au titre de ses programmes de logement social, compte du Ministère, couvrent des périodes qui peuvent atteindre 40 ans. L'incertitude inhérente aux facteurs économiques utilisés pour le calcul de ces obligations empêche d'en faire une estimation raisonnable au-delà de cinq ans.

Voici les obligations pour les cinq prochains exercices :

en millions de dollars					
1996	1997	1998	1999	2000	
1 805	1 791	1 795	1 834	1 876	

18. PASSIF ÉVENTUEL

Dans les notes complémentaires des états financiers des années antérieures, il était question de poursuites en dommages-intérêts intentées à la suite de l'installation de mousse d'urée-formaldéhyde pour une somme totale de 32,7 millions de dollars environ. Cette somme a été maintenue

sans changement malgré une récente décision de la Cour d'appel du Québec rejetant la demande soumise par des propriétaires-occupants dans

six causes types, dont une impliquant la Société. Le délai d'appel à la Cour suprême du Canada expirait en décembre 1995. La conséquence pratique de cette décision est d'éteindre toutes les poursuites intentées devant les tribunaux québécois relativement à la mousse isolante d'urée-formaldéhyde.

Il reste cependant des actions en instance devant la Cour fédérale et les tribunaux des autres provinces. Quand elles auront été réglées, tout le passif éventuel qu'elles engendrent sera rayé des livres. On ne sait pas avec cer-

tains des autres provinces. Quand elles auront été réglées, tout le passif éventuel qu'elles engendrent sera rayé des livres. On ne sait pas avec cer-

19. RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire et du nombre d'années de services.

Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services.

Salon l'évaluation actuarielle faite au 1^{er} janvier 1993 et les hypothèses les plus probables de la haute direction, voici la situation du régime au 31 décembre :

en millions de dollars		1995	1994
Actif net disponible pour les prestations	653 773	572 424	
Valeur actuarielle des prestations constituées.	589 676	568 091	
Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations constituées	64 097	4 333	
Coût annuel des prestations	18 477	10 724	
Coût annuel des prestations pour services courants	2 386	2 356	
Régimes de retraite gouvernementaux	(692)	(693)	
Amortissement des gains et pertes actuariels	20 171	12 387	
Total			

Une évaluation actuarielle au 1^{er} janvier 1996 est en cours de réalisation.

16. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

	1995					1994	
	Valeur	Valeur	Valeur	Plus de	Valeur	Valeur	estimative
	comptable	comptable	comptable	5 ans	comptable	comptable	estimative
	totale	totale	totale	5 ans	totale	totale	estimative

Fonds d'assurance hypothécaire

	1995					1994	
	Valeur	Valeur	Valeur	Plus de	Valeur	Valeur	estimative
	comptable	comptable	comptable	5 ans	comptable	comptable	estimative
	totale	totale	totale	5 ans	totale	totale	estimative
En déca	De 1 à	3 ans	De 3 à	5 ans	Plus de	Valeur	Valeur
123,8	7,8	—	—	—	—	123,9	327,9
Bons du Trésor du Canada	—	—	—	—	—	7,8	325,2
Autres	—	—	—	—	—	8,3	95,7
Obligations du gouvernement du Canada	20,3	—	6,6	956,8	983,7	1 035,8	608,3
Obligations provinciales	6,0	—	159,2	107,6	272,8	286,5	275,5
Obligations de sociétés	2,0	—	13,0	206,9	221,9	232,4	67,1
Titres hypothécaires	1,7	138,8	112,0	55,4	307,9	323,2	290,9
Total	161,6	138,8	290,8	1 326,7	1 917,9	2 010,1	1 715,7

Autres Fonds

	1995					1994	
	Valeur	Valeur	Valeur	Plus de	Valeur	Valeur	estimative
	comptable	comptable	comptable	5 ans	comptable	comptable	estimative
	totale	totale	totale	5 ans	totale	totale	estimative
Placements à court terme	11,3	—	—	—	11,3	11,3	11,1
Bons du Trésor du Canada	0,8	—	—	—	0,8	0,7	1,1
Autres	12,3	—	2,3	12,6	27,2	29,0	15,7
Obligations du gouvernement du Canada	0,1	—	6,9	12,8	19,8	20,7	17,3
Obligations provinciales	24,5	—	9,2	25,4	59,1	61,7	45,3
Total	186,1	138,8	300,0	1 352,1	1 977,0	2 071,8	1 761,0

Les ventes conclues, en 1995, pour acheter d'autres placements plus intéressants ont engendré des profits de 13 millions de dollars (perte de 35,5 millions en 1994). Ces profits sont inscrits dans les revenus de placements de l'exercice courant.

17. ENGAGEMENTS

a. Prêts et investissements

Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements s'élevaient à 162,6 millions de dollars au 31 décembre 1995 (367,8 millions en 1994).

b. Contrats de location-exploitation

Les paiements prévus pour les cinq prochains exercices en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à long terme non résili-ables sont les suivants :

	1996	1997	1998	1999	2000
Locaux	9 328	7 788	6 537	5 242	3 683
Matériel	14 547	9 048	5 940	180	160
Total	23 875	16 836	12 477	5 422	3 843

13. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société se trouve apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'Etat créés par le gouvernement du Canada, leur propriétaire commun. Elle conclut des opérations avec certaines de ces entités dans le cours normal de ses activités. Des informations sont fournies dans les notes pertinentes sur toutes les opérations importantes avec ces entités.

Voici les recouvrements par programme :

	1995	1994
Logement du marché	12 747	11 575
Logement social	15 886	16 804
Total	28 633	28 379

Conformément à des ententes de services rémunérés conclues avec le Conseil du Trésor, la Société aménage des parcelles de terrains gouverne- mentaux excédentaires destinées à la construction de logements. Les dépenses d'aménagement sont capitalisées et déduites du produit de la vente, lequel est viré, net, au gouvernement du Canada : 1,3 million de dol- lars en 1995 (3,9 millions en 1994).

La rémunération des services a produit 0,3 million de dollars en 1995 (0,2 million en 1994); elle est inscrite au poste Autres revenus.

14. FRAIS D'EXPLOITATION

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

	1995	1994
Compte d'entreprise	35 538	35 661
Compte du Ministre	92 102	98 302
Fonds et caisse d'assurance et de garantie	120 403	119 500
Total	248 043	253 463

15. IMPÔTS

Les impôts comprennent l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les grandes sociétés (IGS).

Le taux de l'impôt sur le revenu est de 38 %. Le taux d'imposition des grandes sociétés, pour certaines composantes du capital, est passé de 1,2 à 0,225 % le 28 février 1995.

Voici les montants d'impôts :

	1995	1994
Impôt sur le revenu	IGS	IGS
Compte d'entreprise	(4 358)	373
Fonds et caisse d'assurance et de garantie	8 427	4 123
Total	4 069	4 496

Voici les paiements prévus

Marché des capitaux		Papier commercial		Obligations à long terme		Total	
1996	262 675	987 017	68 858	1 318 550	193 892	1 196 981	1 691 999
1997	193 892	—	—	1 000 000	1 991 999	2 095 033	6 974 236
1998	196 981	—	—	1 500 000	1 910 000	500 000	4 978 858
1999	191 999	—	—	—	—	—	987 017
2000	185 033	—	—	—	—	—	—
Par la suite	6 474 236	—	—	—	—	—	—
Total	7 504 816	987 017	68 858	13 470 691			

Les intérêts payés au gouvernement du Canada en 1995 se sont élevés à 680,1 millions de dollars (708,3 millions en 1994).

11. DETTE DECOULANT DU CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La Société a financé les travaux de construction et d'amélioration qu'elle a fait exécuter à son siège social en 1990 par un bail à long terme, qui est comptabilisé comme un contrat de location-acquisition. À l'expiration du bail en 2015, la Société devient propriétaire de l'immeuble pour la somme de un dollar.

Les paiements annuels du bail s'élèvent à 5,2 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 3,6 millions durant les 15 années suivantes.

Les paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

1996 à 2000	25 460	2001 à 2015	53 598	Total des paiements minimums futurs	79 058	Moins intérêt à 11,77 et 11,57 %	45 118	Valeur actuelle des paiements minimums	33 940
-------------	--------	-------------	--------	-------------------------------------	--------	----------------------------------	--------	--	--------

Les intérêts débiteurs pour 1995 étaient de 4 millions de dollars (4,1 millions en 1994).

12. FONDS DE RÉSERVE

La limite du fonds de réserve est fixée par décret à 25 millions de dollars.

8. BIENS EN LOCATION-ACQUISITION

en milliers de dollars		Amortissement cumulé		Valeur comptable nette 1995		Valeur comptable nette 1994	
Immuable	4 %	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1995	Valeur comptable nette 1994		
29 809	5 504	4 585	28 892	24 305	5 503	25 319	30 822
9 172	4 585	4 587	28 892	4 587	5 503	5 503	30 822
38 981	10 089	10 089	28 892	28 892	5 503	30 822	30 822

L'amortissement de l'exercice 1995 s'est élevé à 1,9 million de dollars (2 millions en 1994).

3. LOCAUX ET MATÉRIEL DE BUREAU

en milliers de dollars		Amortissement cumulé		Valeur comptable nette 1995		Valeur comptable nette 1994	
Terrains	—	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette 1995	Valeur comptable nette 1994		
166	—	—	—	166	166	166	166
34 913	10 295	10 295	24 618	24 618	24 239	24 239	24 239
1 609	937	937	672	672	626	626	626
34 981	28 201	28 201	6 780	6 780	6 993	6 993	6 993
71 669	39 433	39 433	32 236	32 236	32 024	32 024	32 024

L'amortissement de l'exercice 1995 s'est élevé à 2,8 millions de dollars (2,7 millions en 1994).

10. EMPRUNTS

En vertu des dispositions de la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Loi nationale sur l'habitation, la Société emprunte auprès du gouvernement du Canada et sur le marché des capitaux les fonds nécessaires au financement des prêts et des investissements.

en milliers de dollars		Taux d'intérêt		Durée		1994	
Gouvernement du Canada	7 504 816	2 à 17,96 %	jusqu'en 2039	7 957 663			
Marché des capitaux	987 017	5,69 % (moyen)	moins d'un an	375 343			
Obligations à long terme	4 978 858	6,11 à 8,92 %	jusqu'en 2001	3 034 197			
Total	13 470 691			11 367 203			

Le papier commercial comprend un montant de 25 M \$US, inscrit aux livres de 33,6 millions de dollars et échéant le 16 janvier 1996. Les obligations à long terme comprennent un titre de 300 M \$US, inscrit aux livres à 410 millions de dollars et échéant le 1^{er} décembre 2000. Le risque de position de change est entièrement couvert, principal et intérêts. Il n'y a eu aucun emprunt en devises étrangères au cours de l'exercice précédent.

6. INSTRUMENTS DERIVES HORS BILAN

La Société recourt aux instruments dérivés suivants pour gérer ses risques de taux d'intérêt et sa position de change.

Des swaps de taux de référence dans lesquels la Société échange un flux mensuel d'intérêt basé sur un montant nominal contre une somme d'intérêt équivalente calculée semestriellement. Ces swaps rendent le flux des intérêts créditeurs de la Société identique à celui des intérêts débiteurs qu'elle doit verser sur la dette qu'il finance ses prêts.

Des swaps de taux d'intérêt variable contre un taux fixe, ou l'inverse, dans lesquels la Société échange contre un intérêt mensuel fixe un intérêt à taux variable calculé sur le même montant nominal de référence. Ces swaps

Montant nominal amorti des instruments dérivés :

	1995	1994
en milliers de dollars		
Swaps de taux de référence	3 280 519	1 371 812
Swaps de taux d'intérêt	2 146 973	1 922 191
Contrats de garantie de taux d'intérêt	—	52 696
Swaps de devises	410 000	—
Total	5 837 492	3 346 699

Le risque de crédit auquel ces instruments exposent la Société est fonction de la valeur présente du flux net des montants que celle-ci s'engage à faire et à recevoir, et non des montants nominaux sur lesquels ces paiements sont calculés.

Voici la répartition des montants nominaux d'après la cote de crédit internationale des contreparties :

	1995	1994
en milliers de dollars		
Cote de solvabilité		
AAA	246 587	514
AA+	2 292 851	1 193 686
AA-	3 298 054	2 152 499
Total	5 837 492	3 346 699

7. À RECEVOIR DU COMPTE DU MINISTRE

	1995	1994
À recevoir au début de l'exercice	252 271	263 812
Frais du compte du Ministre	2 001 859	1 868 045
Recouvrements du Ministre	(1 952 525)	(1 879 586)
À recevoir à la fin de l'exercice	301 605	252 271

Le fait que le gouvernement du Canada a transféré à la Société son risque de taux d'intérêt a, en 1995, réduit de 28,8 millions de dollars (26,5 millions en 1994) les intérêts créditeurs du compte d'entreprise et entraîné, pour l'exercice, une perte nette de 8,6 millions de dollars (6,3 millions en 1994), après déduction de crédits d'impôt de 10,9 millions (10 millions en 1994). De plus, ce transfert expose la Société à des pertes futures qui pourraient être substantielles et dont l'importance n'est pas à négliger par rapport au capital et au fonds de réserve du compte d'entreprise.

Les prêts renégociés ont entraîné une réduction cumulative des intérêts créditeurs de 61,3 millions de dollars au 31 décembre 1995, réduction qui s'accroît de 84,7 millions entre le 1^{er} janvier 1996 et la prochaine date d'établissement du prix.

La direction estime qu'au cours des cinq prochaines années la renégociation des prêts pourrait occasionner des réductions supplémentaires d'environ 7 millions de dollars par année, selon l'évolution des taux d'intérêt. Les prêts renégociés, plus ceux qui risquent de l'être encore, pourraient entraîner une réduction cumulative des intérêts créditeurs d'environ 181 millions de dollars pour la période allant jusqu'à la prochaine date d'établissement du prix.

La possibilité d'un nouvel établissement, en 1998, du prix de certains des prêts renégociés en 1993 et l'incertitude inhérente à l'évolution des taux d'intérêt empêchent de faire une estimation raisonnable de l'effet de ces derniers au-delà de ce qui est indiqué ci-dessus.

La Société poursuit ses discussions sur la question du risque de taux d'intérêt avec le gouvernement du Canada.

4. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

en millions de dollars			
1995	1994		
5 832 205	5 033 621	Prêts	
		Ententes fédérales-provinciales	
4 694 032	3 545 288	Investissements dans des ensembles d'habitation	
1 712 134	1 755 487	Projets de regroupement de terrains	
36 327	31 669		
6 442 493	5 332 444	Biens immobiliers	
33 438	32 307	Investissements dans des ensembles d'habitation	
92 638	78 376	Terrains	
126 076	110 683	Total des prêts et investissements	
12 400 774	10 476 748		

En 1995, la somme des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers a été de 2,3 millions de dollars (4,8 millions en 1994). Les frais de possession de 5,9 millions de dollars (rien en 1994) des terrains acquis directement par la Société ont été inscrits en résultat dans le compte d'entreprise.

5. ENCAISSE ET PLACEMENTS À COURT TERME

en millions de dollars			
1995	1994		
Valeur comptable	Valeur comptable	Encaisse	
24 800	24 800	Placements à court terme	
722 083	727 292	Total	

La durée des placements à court terme peut atteindre cinq ans. Les profits nets de 0,4 million de dollars (perte de 18,2 millions en 1994) ont été reportés et inscrits au poste Autres éléments d'actif. Ces profits ou pertes sont contrebalancés par la variation des taux de prêts subséquents es aux prêts hypothécaires.

h. Placements en valeurs mobilières

Ces placements sont inscrits au coût après amortissement plus les intérêts courus.

Les primes et les escomptes des placements sont imputés au revenu et amortis jusqu'à l'échéance des titres. Les profits ou les pertes enregistrés sur les placements qui ne servent pas de couverture sont comptabilisés durant la période où ils sont réalisés.

Les placements sont achetés avec l'intention de les conserver jusqu'à leur échéance ou jusqu'à ce que la situation du marché rende d'autres titres plus intéressants. Si les titres subissent une dépréciation non temporaire, on les réduit à leur juste valeur. Les profits et les pertes engendrés par la cession des placements, ainsi que les baisses de valeur non temporaires, sont imputés aux intérêts créditeurs des titres au cours de l'exercice où ils se produisent.

Les profits ou les pertes engendrés par la cession des placements sont établis en fonction de leur coût moyen.

i. Provision pour indemnités

Cette provision représente les pertes estimatives sur les demandes d'indemnité en cours de règlement et sur les prêts en défaut, mais pour lesquels des demandes d'indemnité n'ont pas encore été reçues par la Société.

j. Primes

Les primes sont reportées et comptabilisées comme revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut annuel.

k. Insuffisance de primes

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées par

3. RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT : ACCORDS D'EMPRUNT ET DE PRÊT PRIVILÉGIÉS

En 1991, le gouvernement du Canada a retiré à la Société son droit de rembourser par anticipation sans pénalité l'argent qu'elle emprunte au Trésor.

De ces emprunts, 3,2 milliards de dollars avaient été affectés à des prêts consentis par la Société, avant 1986, en application de divers articles de la *Loi nationale sur l'habitation*, prêts assortis de privilèges de remboursement anticipé sans pénalité. Ces prêts ont des durées initiales allant jusqu'à 50

Réduction annuelle des marges découlant de la renégociation des prêts jusqu'à la prochaine date d'établissement du prix :

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
en milliers de dollars	26 500	28 800	28 900	29 000	22 300	3 600	900

secteur d'activité au coût actualisé des indemnités futures sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'on constate que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour couvrir le coût net des indemnités éventuelles, on impute aux résultats une insuffisance de primes. Par la suite, celle-ci est imputée au revenu selon la même méthode de comptabilisation que les primes non gagnées.

i. Droits de garantie

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants. Les titres en circulation ont des échéances allant jusqu'à 2019.

m. Droits de demande

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu au moment de leur encaissement.

n. Coûts de souscription d'assurance

Les coûts de souscription sont imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

o. Coûts et obligations découlant du régime de retraite

Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés découlant de aux résultats au fil des années d'emploi. Les régularisations découlant de modifications au régime, de gains ou pertes actuelles, ou de changements d'hypothèses sont amorties sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière active du groupe de salariés.

p. Avantages postérieurs au départ à la retraite

Les avantages postérieurs au départ à la retraite sont imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

ans. La Société a assumé le risque de taux d'intérêt, auparavant supporté par le gouvernement du Canada.

En 1993 et 1994, certains débiteurs ont renégocié leur emprunt à un taux plus bas au lieu d'exercer leur privilège de remboursement par anticipation. Aucune autre renégociation n'a eu lieu en 1995.

2. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada.

a. Prêts

Compte d'entreprise

Aucune provision pour pertes sur prêts n'a été constituée. Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire. Les pertes sur les biens acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont recouvrées selon les modalités décrites à la rubrique «Biens immobiliers». Les autres pertes attribuables à des prêts non assurés sont recouvrables du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre au moment où les prêts sont versés.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût, moins une provision pour pertes estimatives.

Ententes fédérales-provinciales

Des prêts et des investissements sont effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives, le logement pour les ruraux et les Autochtones et la mise en état de logements.

Les états financiers ne tiennent compte que de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés.

La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à des ententes est recouvrée du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Les gains sur la vente de projets de regroupement de terrains sont comptabilisés comme revenu dans le compte d'entreprise.

Biens immobiliers

Compte d'entreprise

Les biens immobiliers comprennent les propriétés et les terrains vagues acquis directement par la Société, ou sans frais par le biais du gouvernement du Canada, ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût, ce qui comprend les frais d'acquisition, de modernisation et d'amélioration.

Les frais de possession, intérêt inclus, des terrains acquis directement par la Société sont capitalisés tant que leur valeur d'expertise n'a pas été déterminée. Les profits ou les pertes engendrés par la vente sont comptabilisés dans le compte d'entreprise.

Les frais de possession, intérêt inclus, des biens immobiliers acquis sans frais par le biais du gouvernement du Canada ou à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés sont capitalisés. La Société ne recouvre pas de ces biens immobiliers et ne recouvre pas de profits provenant de l'aliénation de ces biens immobiliers et ne recouvre pas les pertes qui en découlent. Toutes les pertes nettes d'exploitation

Autres éléments d'actif.

Les placements sont inscrits au coût après amortissement plus les intérêts courus.

Les primes et les escomptes des placements sont imputés au revenu et amortis jusqu'à l'échéance des titres. Les profits ou les pertes enregistrés sur les placements qui ne servent pas de couverture sont comptabilisés durant la période où ils sont réalisés.

La Société a pour principe de faire concorder les échéances de ses actifs avec celles de ses passifs. Lorsqu'elle emprunte des capitaux d'avance pour les investir dans des prêts, elle achète des titres à court terme comme moyens de couverture pour les prêts prévus. L'échéance de ces placements à court terme concorde avec les engagements de crédit de sorte que la date de l'emprunt et la date où les titres sont vendus et les prêts souscrits.

En ce qui concerne les titres servant de couverture dans la stratégie de gestion actif-passif de la Société, les intérêts des placements à court terme sont comptabilisés comme revenu durant la période en cours, tandis que les profits et les pertes engendrés par la cession de ces placements sont reportés et amortis, selon la méthode linéaire, sur la durée des actifs correspondants. Les profits ou les pertes reportés sont inscrits au poste

g. Placements à court terme

Les profits et les pertes résultant de la résiliation des contrats de couverture sont reportés et amortis, selon la méthode linéaire, à titre d'intérêts créditeurs ou débiteurs sur la durée de la couverture.

Finances. Ces contrats ne sont pas comptabilisés à la valeur marchande. du passif, en conformité avec les lignes directrices du ministère des La Société a recours à des swaps de taux d'intérêt, à des contrats de garantie de taux d'intérêt et à des swaps de devises comme moyens de couverture conjointement avec d'autres procédés de gestion des risques et amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile

f. Instruments financiers dérivés

Les biens en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont estimés selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile méthode de l'amortissement linéaire.

e. Amortissement

pas dix ans.

Depuis le 1^{er} avril 1991, les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre, sur une période n'excédant

d. Recouvrements du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre reportés

Les biens immobiliers acquis lors d'une indemnisation résultant du manquement aux conditions hypothécaires sont comptabilisés au coût. Celle-ci représente la valeur d'expertise courante des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

Les coûts relatifs aux immeubles figurant comme biens immobiliers dans les Prêts et investissements sont amortis et imputés au gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre, selon la méthode de l'amortissement linéaire, sur une période égale à la durée des emprunts s'y rattachant.

Les biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

Notes complémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 1995

1. RÈGLES DE PRÉSENTATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en société d'État le 1^{er} janvier 1946. Elle est régie par la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*. Son mandat, tel que l'énonce la *Loi nationale sur l'habitation*, est de «favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie». A toutes fins utiles, elle est un mandataire de Sa Majesté du chef du Canada.

La Société divise les activités qu'elle mène pour remplir son mandat en trois sphères de responsabilité pour lesquelles elle tient des livres comptables distincts. Elle présente des états financiers séparés pour conserver le caractère distinct de l'actif, du passif, du capital, du fonds de réserve, des excédents ou déficits.

Ensemble, ces comptes constituent les états financiers de la Société et reflètent les opérations de l'exercice terminé le 31 décembre 1995.

Compte d'entreprise

Ce compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la *Loi*

Au total, la Société gère :

en milliers de dollars

Actif	16 163 382	1995	1994
Passif	16 084 248		
Portion due au gouvernement du Canada	7 504 816		
Frais du compte du Ministre recouvrables par voie de crédits parlementaires	2 001 859		
Frais d'exploitation	248 043		
	1 868 045		
	253 463		

La répartition des frais d'exploitation entre les trois sphères de responsabilité est indiquée à la note 14.

Fonds et caisse d'assurance et de garantie
Etat de l'évolution de la situation financière
Exercice terminé le 31 décembre

Société canadienne d'hypothèques et de logement

en milliers de dollars

Note		
22	1995	1994
Activités d'exploitation		
Primes et droits de garantie, reçus	447 522	546 063
Droits de demande reçus	36 324	41 276
Revenus de placements perçus	154 043	97 397
Indemnités payées	(546 115)	(512 927)
Produits de la vente de biens immobiliers	237 832	188 382
Frais d'exploitation payés	(120 403)	(119 500)
Impôts payés	11 047	(12 080)
Autres	(12 885)	(15 661)
Activités d'investissement	207 365	212 950
Placements en valeurs mobilières	(215 317)	(219 382)
Diminution du montant à recevoir du compte d'entreprise	7 952	6 432

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

État des résultats et de l'excédent (déficit)

Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

Notes		1995	1994
Revenus			
Primes et droits de garantie gagnés		352 559	300 542
Droits de demande		36 324	41 276
Revenus de placements	16	152 924	86 707
Autres		3 093	3 456
		544 900	431 981
Frais			
Perte sur indemnités		305 280	301 476
Frais d'exploitation		120 403	119 500
Régularisation de la provision pour indemnités	14	71 998	55 682
		497 681	476 658
Bénéfice (perte) avant les éléments ci-dessous		47 219	(44 677)
Régularisation de l'insuffisance de primes		55 062	(34 571)
Bénéfice (perte) avant impôts		102 281	(79 248)
Impôts	15	9 497	7 979
Bénéfice net (perte nette)		92 784	(87 227)
Excédent non affecté (déficit)		(48 798)	28 429
Solde au début de l'exercice		—	10 000
Virement de l'excédent affecté		—	(48 798)
Excédent affecté		43 986	(48 798)
Solde au début de l'exercice		—	10 000
Virement à l'excédent non affecté		—	(10 000)
Solde à la fin de l'exercice		43 986	(48 798)
Excédent (déficit) à la fin de l'exercice		43 986	(48 798)

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

Bilan au 31 décembre

Société canadienne d'hypothèques et de logement

en milliers de dollars

Actif	Notes	1995		1994	
		1995	1994	1995	1994
Placements en valeurs mobilières	16	1 976 982	1 761 057	1 994	1 761 057
Biens immobiliers		306 398	289 572	16 343	699
Prêts hypothécaires		15 791	4 397	14 262	21 341
Débiteurs et autres éléments d'actif		14 262	4 397	14 262	21 341
Impôts sur le revenu reportés		4 397	14 262	4 397	14 262
À recevoir du compte d'entreprise		14 262	4 397	14 262	4 397
Passif					
Primes et droits de garantie non gagnés		1 525 888	1 430 925	1 525 888	1 430 925
Provision pour indemnités		721 807	649 809	721 807	649 809
Insuffisance de primes		—	55 062	—	55 062
Créditeurs et charges à payer		8 959	6 084	8 959	6 084
À payer au receveur général du Canada		13 308	—	13 308	—
À payer au compte d'entreprise		3 882	—	3 882	—
		2 273 844	2 141 880	2 273 844	2 141 880
		43 986	(48 798)	43 986	(48 798)
		2 317 830	2 093 082	2 317 830	2 093 082

Voir les notes complémentaires.

Compte du Ministre
 État des dépenses et recouvrements
 Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

Dépenses		Notes	1995	1994
Logement du marché	47 924			48 257
Logement social	1 839 089			1 696 327
Aide au logement	8 296			6 539
Droits payés aux agents d'administration	14 448			18 620
Frais d'exploitation	92 102	14		98 302
Dépenses recouvrables	2 001 859	7		1 868 045

Voir les notes complémentaires

Compte d'entreprise

Etat de l'évolution de la situation financière

Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

1995		1994	
Activités d'exploitation			
Perte nette	(8 582)	(6 270)	
Additionner (soustraire)			
Amortissement	4 769	4 747	
Impôts sur le revenu reportés	(2 947)	(882)	
Evolution des sommes	(6 760)	(2 405)	
à payer ou à recevoir			
au/dur receveur général du Canada	(6 672)	3 684	
aux/des fonds et caisses d'assurance et de garantie	(7 952)	(6 432)	
au/dur compte du Ministre	(49 334)	11 541	
Débiteurs	(31 299)	(34 936)	
Créditeurs et charges à payer	(2 461)	2 509	
Intérêts courus à payer	35 346	35 652	
Intérêts courus à recevoir	(8 514)	14 044	
Autres éléments d'actif	14 776	(24 876)	
	(62 870)	(1 219)	
Activités d'investissement			
Prêts et investissements			
Remboursements	298 742	353 450	
Augmentations	(2 214 254)	(1 806 656)	
Acquisition de locaux et de matériel de bureau	70 823	(87 826)	
	(3 051)	(5 842)	
	(1 847 740)	(1 546 874)	
Activités de financement			
Remboursement des emprunts auprès du gouvernement du Canada	(447 372)	(334 247)	
Emprunts sur le marché des capitaux	2 515 514	2 061 546	
Remboursement de la dette découlant du contrat de location-acquisition	(1 204)	(1 075)	
	2 066 938	1 726 224	
	156 328	178 131	
	565 755	387 624	
	722 083	565 755	
Augmentation de la situation de la trésorerie			
Encaisse et placements à court terme			
au début de l'exercice			
à la fin de l'exercice			

Voir les notes complémentaires

Compte d'entreprise

État des résultats et du fonds de réserve

Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

Notes		1995	1994
Intérêts créditeurs	3, 13	1 022 731	857 533
Intérêts débiteurs	10	1 002 401	842 477
Marge sur les opérations de financement		20 330	15 056
Vente de biens immobiliers		11 775	19 357
Coût des biens immobiliers vendus		(4 286)	(5 623)
Frais de possession	4	(5 885)	—
Profit sur les biens immobiliers		1 604	13 734
Autres revenus		1 099	611
Bénéfice avant les frais d'exploitation		23 033	29 401
Frais d'exploitation	14	35 538	35 661
Perte avant impôts		(12 505)	(6 260)
Impôts	15	(3 923)	10
Perte nette		(8 582)	(6 270)
Fonds de réserve au début de l'exercice		18 730	25 000
Fonds de réserve à la fin de l'exercice		10 148	18 730

Voir les notes complémentaires

Compte d'entreprise

Bilan au 31 décembre

en milliers de dollars

Voir les notes complémentaires

Actif		Notes	1995		1994	
Prêts et investissements			12 400 774	10 476 748	11 768 935	11 768 935
Encaisses et placements à court terme		3, 4	722 083	565 755	325 534	252 271
Recouvrements du compte du Ministre reportés		5	254 711	301 605	28 892	32 236
À recevoir du compte du Ministre		7	71 923	14 810	18 518	3 882
Biens en location-acquisition		8	14 810	18 518	3 882	13 849 434
Locaux et matériel de bureau		9	14 810	18 518	3 882	13 849 434
Débiteurs			71 923	14 810	18 518	3 882
Impôts sur le revenu reportés			14 810	18 518	3 882	13 849 434
Autres éléments d'actif		5	18 518	3 882	13 849 434	10 148
À recevoir des fonds et caisse d'assurance et de garantie			3 882	13 849 434	10 148	25 000
Prêts et investissements		3, 4	12 400 774	10 476 748	11 768 935	11 768 935
Encaisses et placements à court terme		5	722 083	565 755	325 534	252 271
Recouvrements du compte du Ministre reportés		7	254 711	301 605	28 892	32 236
À recevoir du compte du Ministre		7	71 923	14 810	18 518	3 882
Biens en location-acquisition		8	14 810	18 518	3 882	13 849 434
Locaux et matériel de bureau		9	14 810	18 518	3 882	13 849 434
Débiteurs			71 923	14 810	18 518	3 882
Impôts sur le revenu reportés			14 810	18 518	3 882	13 849 434
Autres éléments d'actif		5	18 518	3 882	13 849 434	10 148
À recevoir des fonds et caisse d'assurance et de garantie			3 882	13 849 434	10 148	25 000
Capital et fonds de réserve			13 849 434	10 148	25 000	11 768 935
Emprunts auprès du gouvernement du Canada		3, 10	7 504 816	7 957 663	3 409 540	35 144
Emprunts sur le marché des capitaux		10	5 965 875	3 394 940	304 262	14 526
Dette découlant du contrat de location-acquisition		11	33 940	301 801	7 854	—
Créditeurs et charges à payer			301 801	7 854	—	13 814 286
À payer au receveur général du Canada			7 854	—	4 070	11 725 205
À payer aux fonds et caisse d'assurance et de garantie			—	4 070	11 725 205	11 768 935
Capital et fonds de réserve			13 849 434	10 148	25 000	11 768 935
Capital			25 000	18 730	—	—
Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada			25 000	18 730	—	—
Fonds de réserve		12	10 148	18 730	—	—

Au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nous avons vérifié les bilans de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le compte d'entreprise et les fonds et caisses d'assurance et de garantie au 31 décembre 1995, de même que les états connexes des résultats et du fonds de réserve, des résultats et de l'excédent, de l'évolution de la situation financière, ainsi que l'état des dépenses et recouvrements du compte du Ministre de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1995 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus au Canada. Conformément aux exigences de la Loi sur la gestion des finances publiques, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques et ses règlements, à la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement, à la Loi nationale sur l'habitation et aux règlements administratifs de la Société.

Pour le vérificateur
général du Canada,

Wm. F. Radburn, FCA
Vérificateur général adjoint

J. Colin Potts, FCA
du cabinet Deloitte & Touche

Ottawa, Canada
le 25 mars 1996

Ottawa, Canada
le 25 mars 1996

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉTATS FINANCIERS
POUR L'EXERCICE TERMINÉ
LE 31 DÉCEMBRE 1995

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints pour l'exercice terminé le 31 décembre 1995 ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport correspondent à celles qu'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par J. Colin Potts, FCA, du cabinet Deloitte & Touche, et Wm. F. Radburn, FCA, pour le vérificateur général du Canada. Leur rapport présente une opinion indépendante sur les états financiers soumis au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le Président et premier dirigeant,
Marc Rochon

La Vice-présidente aux Finances et Trésorière,
Karen A. Kinsley

BUREAUX RÉGIONAUX

DU NORD-OUEST

RÉGION DES PRAIRIES ET DES TERRITOIRES

Représentants*

Succursales

(Calgary

Edmonton

Regina

Saskatoon

Winnipeg

Yellowknife

Succursales

Représentants*

Courtenay

Cranbrook

Kamloops

Prince George

Vancouver

Victoria

Whitehorse

RÉGION DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE ET DU YUKON

* Un représentant est un employé de la Société qui travaille à domicile et qui fournit des services aux clients de la collectivité dans laquelle il se trouve et à ceux du territoire avoisinant.

Atlantique

Québec

Ontario

Prairies et Territoires du Nord-Ouest

Colombie-Britannique et Yukon

RÉGION DE L'ATLANTIQUE

Succursales

(Charlottetown

Fredricton

Halifax

St. John's

RÉGION DU QUÉBEC

Succursales

(Chicoutimi

Hull

Laval

Montréal

Québec

Sherbrooke

RÉGION DE L'ONTARIO

Succursales

Hamilton

London

Oshawa

Ottawa

Sudbury

Thunder Bay

Toronto

Inspecteur résident à Owen Sound

Représentants*

Barrie

Kingston

Kitchener

Sault Ste. Marie

Windsor

La SCHL est dirigée par un conseil d'administration, qui se compose du président du conseil, du président, d'un vice-président principal désigné, de cinq membres du public et de deux hauts fonctionnaires, tous nommés par le gouverneur en conseil.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Robert Gibeau
Laval (Québec)
Trésorier, Conseil national de garantie des maisons neuves (jusqu'à la fin de juin 1995)
Dan Goodleaf
Ottawa (Ontario)
Sous-ministre, ministères des Affaires indiennes et du Nord canadien (jusqu'en juillet 1995)
Claude Hallé
Québec (Québec)
Vice-président, Développement de marchés
Groupe TS Inc.
(depuis la fin de juin 1995)
Cuckoo Kochar
Ottawa (Ontario)
Président et directeur général DCR/Phoenix Development Corporation Ltd.
Ritchie E. Twa
Edmonton (Alberta)
Président, Denwood Enterprises Ltd., et vice-président, Twa Panel Systems Inc.
C. Anne Windosor
Lewisporte (Terre-Neuve)
Présidente, H.A. Sceviour & Associates

DIRIGEANTS

Marc Rochon
Président et premier dirigeant (depuis la mi-août 1995)
Eugène A. Fichet
Président et premier dirigeant (jusqu'à la mi-août 1995)
Peter C. Connolly
Vice-président principal, Ressources
Gilles B. Girard
Vice-président principal, Assurance, gestion foncière et administration de l'actif

Robert Lajoie
Vice-président principal, Propositions, recherche et communications
CADRES SUPÉRIEURS
Karen A. Kinsley
Vice-présidente, Finances, et depuis octobre 1995, vice-présidente aux Finances et trésorière
James T. Lynch
Vice-président, Assurance et gestion foncière
Claude Poirier-Defoy
Vice-président, Programmes, avocat-conseil et secrétaire général
Douglas A. Stewart
Vice-président, Propositions et recherche
Peter D. Anderson
Directeur général, Bureau régional de la Colombie-Britannique et du Yukon
John Black
Directeur général, Bureau régional de l'Atlantique
Brian Dorman
Directeur général, Bureau régional des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest
William G. Mulvihill
Directeur général, Bureau régional de l'Ontario
Denis St. Onge
Directeur général, Bureau régional du Québec
George Hendela
Trésorier et directeur général, Caisse de retraite
(jusqu'à la fin de septembre 1995)

SOMMAIRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE

(en millions de dollars)

	1995	1994	1993	1992	1991
Compte d'entreprise					
Actif total	13 849	11 769	10 014	8 943	9 025
Portefeuille des prêts et des investissements :					
Prêts	5 832	5 034	4 257	3 912	4 154
Accords fédéraux-provinciaux	6 443	5 332	4 691	4 496	4 476
Biens immobiliers	126	111	90	75	59
Total des prêts et investissements	12 401	10 477	9 038	8 483	8 689
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	7 505	7 958	8 295	8 486	8 619
Marge sur les opérations de financement	20	15	33	45	54
Profit (perte) sur les biens immobiliers	2	14	8	(3)	3
Bénéfice net (perte nette)	(9)	(6)	6	12	17
Compte du Ministre					
Dépenses relatives aux programmes de logement administrés par la SCHL pour le compte du gouvernement du Canada :					
Subventions, contributions et subsides	1 896	1 751	1 804	1 807	1 866
Droits payés aux agents d'administration	14	19	26	29	30
Frais d'exploitation	92	98	105	114	110
Fonds et caisse d'assurance et de garantie					
Fonds d'assurance hypothécaire :					
Actif total	2 258	2 038	1 795	1 551	1 339
Excédent (déficit)	8	(78)	15	78	149
Primes et droits de demande perçus	480	579	487	459	275
Revenus de placements perçus	151	93	176	139	106
Bénéfice net (perte nette)	86	(93)	(63)	(16)	(15)
Indemnités payées	546	513	482	435	161
Encours de l'assurance hypothécaire	113 300	102 200	86 500	72 000	58 300
Fonds de garantie des titres hypothécaires :					
Actif total	47	42	36	31	19
Excédent	23	17	10	10	6
Droits de garantie et droits de demande perçus	3	8	15	14	7
Revenus de placements perçus	3	5	3	2	1
Bénéfice net	7	6	6	4	2
Garanties en vigueur	17 100	17 500	16 300	12 000	7 700

BESOINS EN RESSOURCES

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

À l'origine, le budget de fonctionnement de la Société pour 1995 était de 255,1 millions de dollars. Par la suite, il a été établi à 251,4 millions de dollars pour tenir compte de la réduction cible relative au compte du Ministre imposée pour l'exercice 1995-1996 et annoncée dans le budget fédéral de 1995. Les frais d'exploitation se sont élevés à 249,2 millions de dollars, 2,2 millions de moins que prévu dans le budget. En 1994, les frais d'exploitation avaient atteint 257,1 millions de dollars.

DÉPENSES EN CAPITAL

Les fonds prévus au budget des investissements pour le mobilier, le matériel et les locaux administratifs, soit 5,4 millions de dollars, ont été entièrement engagés à la fin de l'exercice.



OPÉRATIONS DE TRÉSORERIE

POLITIQUES ET STRATÉGIES EN MATIÈRE DE TRÉSORERIE

Des modifications apportées, en 1992, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et à la *Loi nationale sur l'habitation* ont fait évoluer les activités de la Société. Les nouveaux pouvoirs que celle-ci a obtenus rendent possible une gestion efficace de son actif et de son passif ainsi que de ses opérations de financement et de placement.

Les politiques, les méthodes et les systèmes de base auxquels recourt la Trésorerie font continuellement l'objet d'examen visant à les améliorer. Les opérations de trésorerie ont pour but de financer les activités de la Société, de lui assurer des liquidités, de gérer le risque de taux d'intérêt, d'améliorer le rendement des placements et de protéger son actif au moyen de pratiques efficaces et prudentes. La Trésorerie n'est pas un centre de profit et elle mène ses activités conformément au mandat de la Société.

logements collectifs) afin d'assurer une souscription plus efficiente des prêts relatifs à des collectifs d'habitation. La SCHL a également mis au point des méthodes visant à réduire les risques liés à ce secteur d'activité.

En 1995, la SCHL a procédé à un examen approfondi des méthodes de gestion des cas de défaut et de traitement des demandes d'indemnité. Il en résultera une rationalisation du processus et une réduction des dépenses attribuables à ces activités.

CAISSE DE GARANTIE

DES LOYERS

En 1995, la SCHL s'est départie du dernier ensemble de logements locatifs rattaché à la Caisse de garantie des loyers. Cette caisse a un excédent de 12,7 millions de dollars, somme qui sera virée au gouvernement du Canada en avril 1996.

GESTION DES RISQUES

La Société gère ses opérations de trésorerie à l'aide de lignes de conduite et de méthodes éprouvées. Elle doit faire face à plusieurs types de risques.

Risque de crédit ou de contrepartie.

La Société applique les directives du

ministère des Finances concernant les changes

importants, contenues dans tous les nouveaux accords généraux de swaps conclus avec des établissements financiers.

Risque de liquidité.

Société veille à conserver suffisamment de liquidités pour couvrir ses besoins de trésorerie et parer aux éventualités.

Risque opérationnel.

Société gère ses positions quant au risque de taux d'intérêt et ses positions

actif-passif ainsi que le risque d'écart et le risque

lié à la planification.

Risques de marché.

En général, la Société fait

concorde l'échéance et le

taux d'intérêt de ses prêts

et de ses emprunts. Elle fait



DEMANDES D'INDEMNITÉ
ET ARRIÈRE

L'arriéré moyen des créances hypothécaires assurées par la SCHL est demeuré le même qu'en 1994. Il diminue régulièrement après avoir atteint un sommet en 1991. Si le nombre des demandes d'indemnité présentées en 1995 a progressé, c'est que celui des prêts assurés s'est accru considérablement au cours des années 1990.

Pour régler les problèmes touchant les ensembles de logements locatifs, la SCHL a pris plusieurs mesures importantes (notamment la mise en place de bureaux de souscription des

gagner par suite de la vente ou de la cession du titre de la propriété hypothéquée. Les revenus tirés des recouvrements judiciaires devraient progresser en 1996.

de gestion immobilière, la SCHL a vendu pour 229,1 millions de dollars de biens immobiliers en 1995, comparativement à un chiffre prévu de 154,8 millions.

Compte tenu de la baisse des taux d'intérêt durant le deuxième semestre de 1995, la Société a adopté des stratégies visant à maximiser le rendement du portefeuille des placements du FAH, qui a atteint 8,35 p. 100. Au 31 décembre 1995, la valeur marchande du portefeuille des placements était de 92,1 millions de dollars supérieure à sa valeur comptable.

De janvier 1990 à décembre 1995, le rendement annuel moyen du portefeuille des placements du FAH a atteint 10,84 p. 100, contre 10 p. 100 pour l'indice boursier. Cet indice repère correspond à l'indice obligatoire Scotia McLeod modifié de manière à mieux respecter les objectifs et les contraintes propres au portefeuille de la SCHL.

En 1995, on a continué de mettre l'accent sur les recouvrements judiciaires découlant des demandes d'indemnité présentées au FAH. Les sommes accordées par jugement correspondent au manque à

confirmé sa solvabilité à long terme.

Les indemnités payées ont atteint 546,1 millions de dollars, ce qui dépasse le chiffre prévu, soit 368 millions de dollars. L'accroissement des faillites et de l'endettement hypothécaire des consommateurs, durant la reprise anormalement lente qui a suivi la récession commencée en 1990, a eu pour effet de prolonger, en 1995, le haut niveau des demandes d'indemnité, prévu à l'origine pour 1993. On attribue également cette situation à l'augmentation des assurances en cours, à la hausse imprévue des demandes d'indemnité relatives à des collectifs d'habitation et aux trois années record antérieures dans le domaine de la souscription de l'assurance hypothécaire.

La valeur globale des polices d'assurance hypothécaire en vigueur a atteint 113,3 milliards de dollars. En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, modifiée en décembre 1995, celle-ci ne doit pas dépasser 150 milliards de dollars.

Après l'acquisition du titre de propriété par suite de la défaillance de l'emprunteur ou par l'entremise de sa fonction

PROFIT SUR LES BIENS IMMOBILIERS

Les propriétés immobilières appartenant à la Société (PIAS) ont été acquises à la suite de manquements aux conditions de prêts non assurés et en vertu d'anciens programmes de logement. La SCHL cherche sans cesse à saisir les occasions que lui offre le marché de vendre ou d'aménager ses biens immobiliers, tout en tenant compte des besoins des occupants. En 1995, elle a vendu 573 logements PIAS, comparativement à un chiffre prévu de 1 167.

COMPTE DU MINISTRE

Les dépenses en subventions, contributions et subsides (frais d'administration et d'application compris) se sont élevées à 2 001,9 millions de dollars contre 1 868 millions en 1994, ce qui représente 93 p. 100 du chiffre prévu. Les dépenses sont inférieures aux prévisions principalement en raison des compressions annoncées dans le budget fédéral de 1995, par suite de l'Examen des programmes. La diminution des dépenses en 1995 est également attribuable au fléchissement des taux d'intérêt en 1994 et en 1995, aux économies découlant

FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

des gains d'efficacité sur le plan de la gestion du parc immobilier et à la baisse des subventions nécessaires du fait de l'augmentation, dans plusieurs provinces, de l'échelle des loyers proportionnés au revenu.

La Société gère les fonds et la Caisse d'assurance et de garantie en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés.

En 1995, l'actif des fonds et la Caisse d'assurance et de garantie ont augmenté de 0,2 milliard de dollars pour atteindre 2,3 milliards. Les revenus de placements se sont élevés à environ 153 millions de dollars. La SCHL est un acteur important du marché des capitaux. En 1995, les opérations des fonds et de la Caisse d'assurance et de garantie ont dépassé 6,4 milliards de dollars.

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

En 1995, à la demande du gouvernement fédéral, la SCHL a examiné le mandat du Fonds d'assurance hypothécaire et du Fonds de garantie des titres hypothécaires. En 1996, la Société demandera au gouvernement fédéral d'approuver des modifications à la *Loi nationale sur l'habitation* afin qu'elle puisse mettre en oeuvre ces nouveaux mandats. Ces modifications lui permettront de répondre rapidement aux nouveaux besoins et aux nouvelles priorités du Canada en matière d'habitation et de trouver de meilleures façons d'aider les Canadiens à se loger.

Cette fonction comprend la gestion des créances hypothécaires détenues par la Société (notamment celles découlant des prêts directs consentis par la SCHL à des ensembles de logements sociaux) et de celles qui sont administrées pour le compte de tiers et pour lesquelles la SCHL a conclu des ententes avec des investisseurs. Le portefeuille des créances hypothécaires de la SCHL, à l'exception de celles qui ont été acquises récemment par l'entremise du Programme de prêt direct, s'amenuise depuis la fin des années 1970. Comme les créances les plus anciennes diminuent et vieillissent, la marge bénéficiaire, qui couvre les frais d'administration et constitue une part des revenus de la Société, rétrécit.

La SCHL consent des prêts directs pour financer ou refinancer des ensembles de logements sociaux, et ce, à un taux d'équité.

RÉSULTATS DU
COMPTE D'ENTREPRISE

La marge sur les opérations de financement est constituée des intérêts créditeurs du portefeuille des prêts et des investissements, plus les intérêts sur les placements à court terme, moins les intérêts débiteurs sur les emprunts contractés auprès du Trésor et sur le marché des capitaux.

La possibilité d'une variation des taux d'intérêt au moment du renouvellement des prêts expose la SCHL au risque de taux d'intérêt, car la plupart des prêts sont déjà financés par des emprunts à long terme assortis d'un taux fixe. En 1995, le compte d'entreprise a subi une perte de 8,6 millions de dollars. Cette perte est attribuée principalement à une baisse des intérêts créditeurs de 28,8 millions, certaines provisions ayant renversé leurs pertes causées par les remboursements du Canada assumait les pertes anticipées. Cependant, en 1991, la responsabilité de ce risque de taux a été transférée à la SCHL. Depuis 1994, la Société peut conserver les bénéfices après impôts pour compenser les pertes éventuelles.

En 1995, les marchés de l'habitation du Canada ont connu une année extrêmement difficile en raison de la hausse des taux d'intérêt, du ralentissement de la croissance économique, de l'incertitude continue au sujet de l'emploi, de la réduction sans précédent des dépenses gouvernementales et de l'affaiblissement de la demande de logements. Les mises en chantier ont chuté de 28 p. 100 pour atteindre le chiffre de 110 933, le plus bas depuis 1960, tandis qu'on enregistré 262 249 ventes de logements existants, une baisse de 13 p. 100.

Le PIB du Canada est passé de 4,2 p. 100 en 1994 à 2,2 p. 100 en 1995. Moins d'emplois ont été créés : 88 000 en 1995 contre près de 400 000 en 1994. Les revenus ont très peu progressé en 1995. Le taux d'inflation est demeuré faible : 1,7 p. 100, contre 0,2 p. 100 en 1994.



Plusieurs facteurs démographiques ont contribué à l'affaiblissement de la demande de logements. Depuis quelques années, l'immigration ne cesse de diminuer. Au cours de l'exercice 1992-1993, 267 000 immigrants sont entrés au pays. En 1993-1994, ce chiffre a atteint 222 000, et en 1994-1995, il est tombé à 205 000. Si l'on recule plus loin, les jeunes adultes dont les perspectives et la sécurité d'emploi sont limitées depuis le début des années 1990 tardent à former des ménages, ce qui freine la demande de logements à louer ou à vendre. Pour ce qui est du marché de l'habitation, les conditions

devient s'améliorer en 1996 et en 1997 en raison des taux hypothécaires favorables, mais cette embellie sera atténuée par la croissance modérée du PIB et la demande. On s'attend que les mises en chantier demeureront peu élevées en 1996 et progresseront légèrement en 1997. Les ventes de logements existants devraient augmenter quelque peu durant ces deux années.

COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION — SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION

La présente section contient les commentaires et l'interprétation de la haute direction en ce qui a trait à la stratégie globale de la SCHL, à la façon dont elle gère les risques, à ses résultats financiers comparativement aux prévisions du Plan d'entreprise pour l'exercice terminé le 31 décembre 1995 ainsi qu'à ses perspectives d'avenir.

COMPTABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

La SCHL tient des livres comptables distincts pour chacune des trois sphères de responsabilité.

COMPTÉ D'ENTREPRISE

Le compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, l'aménagement et la vente de biens fonciers, les services fournis dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les capitaux proviennent des emprunts auprès du gouvernement.

COMPTÉ DU MINISTRE

La Société administre des programmes de logement en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des frais d'exploitation qu'elle supporte. Les dépenses portées au compte du Ministre se rapportent aux trois éléments de planification, bien que le logement social représente 92 p. 100 du total.

FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

La Société gère les fonds et caisses d'assurance et de garantie en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires des sommes dues aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés. Les fonctions comptabilisées dans les fonds et caisses d'assurance et de garantie se rapportent directement au logement indirectement au logement social.

de la SCHL Vision de la qualité

Afin de remplir son mandat, qui consiste à aider les Canadiens à se loger, la SCHL est à l'écoute de ses clients, tant internes qu'externes. Elle s'efforce de prévoir leurs besoins et cherche sans cesse des occasions de répondre aux attentes de ces derniers et même de les dépasser. La réalisation de cette vision de la qualité dépend de trois éléments fondamentaux : la détermination, la responsabilité, la mesure des résultats.

À L'AVANT-GARDE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Une vérification des déchets, effectuée en 1995 au Bureau national, a confirmé le rôle de chef de file joué par la SCHL en ce qui a trait à la diminution des déchets. En effet, on a constaté que la mise en pratique du slogan « Réduction, Rénovation, Recyclage » a permis à la SCHL de recycler 57,9 p. 100 des déchets du Bureau national. Ce résultat dépasse l'objectif de 50 p. 100 que le ministère de l'Environnement et de l'Énergie de l'Ontario a fixé, pour l'an 2000, aux immeubles de la taille de celui du complexe du Bureau national.



EFFICIENCE ACCRUE GRÂCE À LA TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION

En 1995, la SCHL a modernisé ses installations informatiques. Les anciens appareils et logiciels ont été remplacés par des postes de travail plus puissants, et les employés ont appris à utiliser une nouvelle série de logiciels intégrés. Ces changements permettent aux employés de travailler de manière plus efficace.

La SCHL a soumis les activités du Centre informatique à une deuxième analyse comparative. Cette étude a révélé que la SCHL se classe toujours parmi les 10 p. 100 des organisations faisant partie d'une base de

données internationale ayant obtenu les meilleurs résultats. Effectuée par une entreprise indépendante, cette étude a porté sur l'efficacité, le coût et le fonctionnement du Centre informatique. SÉCURITÉ ET PROTECTION CIVILE

La Société a continué à respecter ses obligations légales en ce qui a trait à la sécurité et à la protection civile. Elle a entre autres mis à l'essai les plans de reprise des activités et réexaminé et précisé le rôle et les responsabilités de la SCHL en matière de protection civile.

Des services et des produits de qualité, la gestion efficace des ressources humaines, de bonnes communications, l'utilisation de techniques de pointe dans le domaine de l'information, la responsabilité et le respect de l'environnement constituent les éléments fondamentaux des méthodes de gestion dynamiques de la SCHL.

GESTION DES
RESSOURCES
HUMAINES

En 1995, la SCHL a délaissé temporairement les stratégies à long terme pour se concentrer sur la réorganisation et la réduction du personnel (compte tenu des compressions annoncées dans le budget fédéral, des besoins différents de la Société et de la baisse du volume d'activité) ainsi que sur leurs conséquences pour les employés. Depuis 1994, la Société a fermé 20 bureaux et diminué son effectif de quelque 200 employés. En mai 1995, la Société a mis en oeuvre des mesures de réorganisation de l'effectif, pour

une période initiale d'un an, afin de faciliter la réaffectation et le départ des employés. Comparables à celles en vigueur dans la fonction publique fédérale, ces dispositions comportementales, ces mesures spéciales de prestation de départ et une indemnité de retraite anticipée. Cette dernière mesure constitue une solution de rechange à l'indemnité de départ pour les employés âgés de 50 ans ou plus et ayant au moins 10 années de service.

GESTION DE LA
QUALITÉ TOTALE

La SCHL est à l'avant-garde au sein de l'administration fédérale pour ce qui est de l'adoption des principes et des techniques propres à la gestion de la qualité totale (GQT). En 1995, la Société a élaboré des stratégies et des plans d'action adaptés aux besoins précis de chaque secteur d'activité. Elle surveillera régulièrement les progrès réalisés et les comparera aux plans.

Principales stratégies

Adopter les principes et les techniques propres à la gestion de la qualité totale afin de réaliser sa vision de la qualité.

Examiner les possibilités d'intensifier l'échange de données commerciales et les communications par voie électronique avec ses partenaires et ses clients et faire appel à la technologie pour améliorer sa façon de procéder.

Constituer et maintenir un effectif qualifié et polyvalent.

Créer un milieu de travail sain et stimulant, qui favorise la productivité.

Être à l'avant-garde en ce qui a trait à la planification de l'utilisation des terrains à vocation résidentielle et à l'aménagement de terrains bien situés en vue d'y créer de nouvelles collectivités, tout en maximisant les profits.

Principale stratégie
Offrir au gouvernement fédéral l'expertise de la SCHL en ce qui concerne l'aménagement des collectivités comme solution de rechange à la vente de biens immobiliers excédentaires tels quels.

GESTION FONCIÈRE

La SCHL aménage des terrains dans le but de créer des collectivités bien planifiées et de tirer le maximum de profits. Elle possède seule certains de ces terrains, et d'autres sont des terrains fédéraux excédentaires gérés par d'autres ministères. La SCHL s'associe également aux provinces pour aménager des terrains acquis précédemment en vue de la création de nouvelles collectivités.

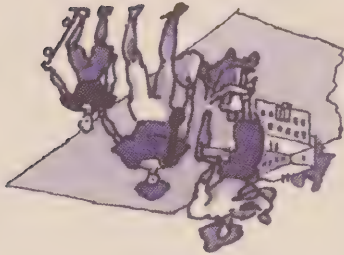
La Société cherche à aménager des collectivités intégrées, qui offrent des logements

convenant à diverses catégories de ménages ayant des revenus différents et qui comprennent aussi des services et des commerces. À l'heure actuelle, la SCHL gère 2 100 hectares de terrain.

L'affaiblissement du marché a retardé la mise en vente de terrains à Mount Pearl (Terre-Neuve) et à Peterborough (Ontario) ainsi que la commercialisation du terrain Woodroffe, situé dans la région de la Capitale nationale. Les ventes prévues dans le cadre du projet de réaménagement de l'ensemble Kitsilano

Gestion foncière — Résultats financiers

1996	1995		
	projections	chiffres prévus	chiffres réels
Revenus	57,3	59,8	11,8
Profits nets	17,8	16,1	1,6



EXPORTATIONS DANS LE DOMAINE DE L'HABITATION

En tant que membre de l'Équipe Canada, la SCHL a contribué à l'élaboration et à la mise en oeuvre de la Stratégie canadienne de promotion du commerce extérieur. Confor- mement aux engagements pris durant les consultations menées en 1994, auprès de représentants de toutes les branches d'activité du secteur de l'habitation, le ministre responsable de la SCHL a annoncé la publication du *Cadre stratégique national à l'intention des exportateurs canadiens du secteur de l'habitation*. Ce document précise le contexte dans lequel les projets relatifs aux exportations dans le domaine de l'habitation seront mis en oeuvre dans l'avenir.

La SCHL a dirigé des missions commerciales en Chine, au Japon, en République tchèque et en Allemagne. Ces missions ont permis aux personnes qui y ont participé d'avoir directement accès à d'importants débouchés pour la technologie, les produits et les services rattachés à l'habitation et d'établir des contacts précieux. En Chine, plusieurs contrats ont été signés, dont la valeur atteint 112 millions de dollars.

Tout en faisant la promotion

des exportations canadiennes dans le domaine de l'habitation, la mission commerciale en Chine a procédé à la formation d'un comité directeur mixte sur l'habitation composé de représentants de la SCHL et du ministre de la Construction de la République populaire de Chine. La création de ce comité faisait partie des exigences du protocole d'entente signé en 1994 par le Canada et la Chine. Lors de la réunion du comité directeur, les deux pays se sont entendus pour mettre l'accent sur les logements à prix modique. Les membres du comité ont également proposé des projets de coentreprises visant à faire connaître en Chine les produits, les techniques et les services canadiens touchant l'habitation. La SCHL et le secteur canadien de l'habitation examinent maintenant ces projets.

En octobre 1995, la SCHL a signé un protocole d'entente avec le ministre de la construction de Russie dans les domaines du logement et de l'aménagement urbain.

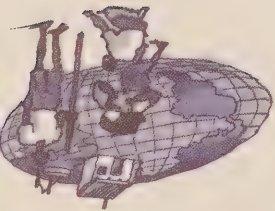
TIRER PROFIT DE L'EXPERTISE CANADIENNE

Comme un nombre croissant de pays passent d'une économie centralisée à une économie

obéissant davantage aux lois du marché, la SCHL a reçu de nombreuses demandes d'aide de la part de pays qui souhaitent jeter les bases d'un bon système de financement de l'habitation. La Société a participé à une étude de faisabilité portant sur la création d'un programme d'assurance hypothécaire au Mali, fondé sur celui du Canada. Avec l'aide de la SCHL, la Korea Housing Bank est également en train d'établir un système d'assurance hypothécaire, conçu selon le modèle canadien, auquel s'ajouterait un programme de titres hypothécaires.

PRÉPARATIFS DE LA CONFÉRENCE HABITAT II

La SCHL s'occupe actuellement de la consultation menée au Canada et des préparatifs de la Conférence Habitat II organisée par les Nations Unies. Le but de cette conférence, qui se tiendra en juin 1996, à Istanbul, en Turquie, est d'établir un nouveau plan d'action visant à «rendre les villes, les municipalités et les villages de notre planète sains, sûrs, équitables et durables» d'ici au XXI^e siècle.



Situé au Bureau national de la SCHL, à Ottawa, le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) constitue, pour les consommateurs, les constructeurs, les promoteurs et les universitaires, la source la plus importante de renseignements touchant l'habitation au Canada. Le Centre possède plus de 75 000 publications sur le logement, la construction et l'aménagement des collectivités, ainsi que de nombreuses vidéos donnant des conseils pratiques. Pour mieux tenir compte des besoins évolutifs des clients, le CCDH dispose d'une page d'accueil nationale sur le World Wide Web du réseau Internet. Cette page donne à l'utilisateur accès aux ressources documentaires de la SCHL à l'échelon national, régional et local, et le met en liaison avec d'autres sources de renseignements sur le logement par l'entremise de l'Internet. Voici l'adresse de la page d'accueil du CCDH : <http://www.cmhc-schl.gc.ca>.

SOUTIEN APPORTÉ AU SECTEUR DE L'HABITATION

Par l'entremise des ateliers, des projets de démonstration, des foires commerciales et des publications spécialisées, la SCHL a continué d'échanger les résultats de ses recherches sur les habitations saines et sur les techniques de construction. Par exemple, les ateliers de la SCHL sur l'acoustique, les pare-air et la technologie utilisée dans les modèles de tours d'habitation proposés dans le cadre du concours Dêf IDÉES ont attiré plus de 1 000 participants de toutes les régions du Canada. Pour encourager le professionnalisme dans le secteur de la rénovation, la SCHL a créé un Programme national de formation des renovateurs à l'intention des associations provinciales de constructeurs d'habitations. Conçu en collaboration avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et le ministère du Développement des ressources humaines du Canada, ce programme a comme objectif l'amélioration des compétences des participants. Dans la plupart des provinces, il constituera une composante obligatoire des programmes d'accréditation des entrepreneurs de rénovation.

Centre a organisé une série de

CENTRE D'ANALYSE DE MARCHÉ

En fournissant des informations, des analyses et des prévisions à jour et précises, par l'entremise de ses publications, de ses communiqués et de ses exposés, le Centre d'analyse de marché favorise la prise de décisions éclairées sur les marchés de l'habitation du Canada. En 1995, le Centre d'analyse de marché a répondu aux besoins des clients en lançant des produits et des services très bien ciblés. Par la vente de ses publications nationales régulières et de ses études spéciales, le Centre a aussi contribué largement à la production de recettes. Par son étude marquée sur les préférences des consommateurs en matière de logement dans les années 1990, la SCHL a aidé le secteur de l'habitation à suivre les tendances du marché. Effectuée conjointement par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et le ministère des Ressources naturelles du Canada, cette étude indique quels seront les types de logements les plus demandés durant la deuxième moitié des années 1990. À l'échelon local, le Centre a organisé une série de conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, au cours desquelles les clients ont pu obtenir des analyses et des prévisions détaillées et à jour sur les marchés les concernant. Ces conférences ont permis à la SCHL d'accroître ses recettes. En 1995, le Centre a également terminé une étude sur laquelle sera fondé l'établissement des prix de tous les produits et services relatifs à l'analyse de marché dans l'avenir. On portera une attention particulière à l'utilisation de moyens électroniques comme la télécopie et l'accès en direct pour diffuser des informations sur le marché de l'habitation.

RELATIONS INTERNATIONALES

Pour faire face à la concurrence étrangère dans une économie de plus en plus mondialisée, il faut former des partenariats entre les secteurs public et privé. En représentant le Canada à des forums internationaux et au sein de missions commerciales, la SCHL est en mesure d'échanger des informations et de rehausser l'image de marque du secteur canadien de l'habitation à l'échelle internationale.

Objectifs de la SCHL

Veiller à ce que les Canadiens soient bien logés en collaborant étroitement avec ses nombreux partenaires pour trouver de nouveaux moyens de construire des logements plus efficaces et plus abordables et d'aider le secteur canadien de l'habitation à s'adapter aux nouvelles technologies, aux nouveaux besoins et à la nouvelle conjoncture internationale pour le bénéfice des consommateurs et de l'économie canadienne.

Principales stratégies

Favoriser la recherche et l'innovation dans l'habitation, servir de plaque tournante pour le transfert d'information et de technologies dans ce domaine et élaborer des politiques de logement nationales, de concert avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, le secteur de l'habitation et les organismes sans but lucratif.

LA RECHERCHE AU SERVICE DE L'INNOVATION

Dans le monde entier, le Canada est reconnu pour la grande qualité de ses logements, principalement en raison des recherches effectuées par la SCHL en vue d'améliorer les dimensions technique, économique, environnementale et sociale de l'habitat. De concert avec le Comité national de recherche sur le logement et avec de nombreux partenaires des secteurs public et privé, la Société veille à ce que les résultats des recherches soient largement diffusés.

RÉVISION DU PROGRAMME DE RECHERCHE

En 1995, par suite d'une évaluation du programme de recherche, d'information et de communication (programme RIC), on a constaté que celui-ci avait atteint les objectifs fixés. Cette évaluation a tout de même donné lieu à la suppression de trois programmes destinés à répondre à des besoins précis : le Programme de bourses d'études, le Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel et le Programme des prix d'innovation sur les chantiers. De plus,

la SCHL n'a pas renouvelé les ententes à long terme visant à fournir un soutien aux universités et elle a imprimé une nouvelle orientation au Programme de subventions de recherche, qui devra mettre l'accent sur les sujets prioritaires touchant l'habitat.

HABITATIONS SAINES : UNE APPROCHE ÉCOLOGIQUE

Les principes sous-jacents de la Maison saine sont l'assainissement de l'air intérieur, la protection de l'environnement et la conservation des ressources naturelles. La Maison saine est propre, éconergétique et abordable.

À Toronto, on a entrepris la construction d'un prototype de maison saine qui se caractérise par son autosuffisance : elle produit sa propre électricité; les eaux pluviales sont réutilisées et purifiées; les déchets solides sont compostés.

De 1993 à 1995, près de 100 000 personnes ont visité la Maison saine, dans 30 villes canadiennes. Ce bloc d'exposition est maintenant installé au Musée national des sciences et de la technologie à Ottawa.

PRÊT DIRECT

PARTENARIATS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX-TERRITORIAUX

Dans le contexte actuel des compressions budgétaires, il faut absolument inventer des moyens de tirer le maximum des ressources allouées au logement social. La SCHL s'associe aux provinces et aux territoires pour repérer des possibilités d'éliminer les doubles emplois et les chevauchements et de simplifier la conception des programmes, tout en maintenant l'obligation de rendre compte et un niveau élevé de service.

En 1995, la participation des provinces au Programme de prêt direct s'est accrue, Terre-Neuve ayant conclu une entente de partenariat avec le gouvernement fédéral. À Terre-Neuve et au Québec, la SCHL a commencé à accorder des prêts directs garantis par des débentures.

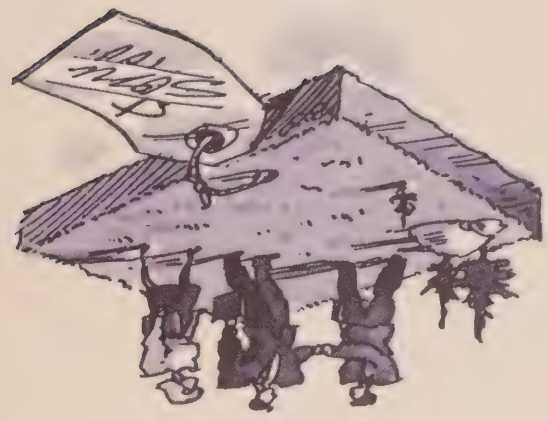
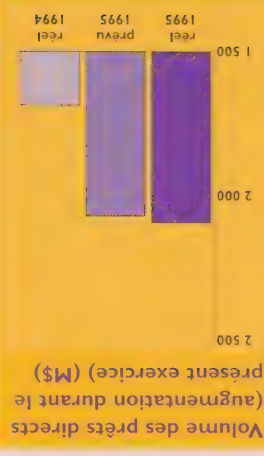
La SCHL continue à offrir des taux préteurs intérieurs à ceux du marché pour le financement des ensembles de logements sociaux, ce qui permet de réduire le montant des subventions versées par le gouvernement. Les organismes de logement sociaux ont accueilli très favorablement le Programme de prêt direct : à la fin de l'année 1995, 97,7 p. 100 d'entre eux s'étaient prévus de ce programme, ce qui représente des prêts totalisant 4,56 milliards de dollars.

Objectif de la SCHL

Réduire le montant des subventions versées par le gouvernement fédéral en abaissant le coût moyen du financement du parc de logements sociaux.

Principale stratégie

Emprunter sur le marché des capitaux les sommes requises par les prêts directs.



Objectif de la SCHL

S'associer aux provinces et aux territoires pour accroître l'efficacité en ce qui a trait à l'administration des programmes de logement social.

Principale stratégie

Saisir les occasions d'uniformiser la conception des programmes et de simplifier la procédure administrative et les exigences en matière de rapports.

LOGEMENT DES AUTOCHTONES

AUTONOMIE ACCRUE DES AUTOCHTONES

En 1995, afin de laisser les groupes d'Autochtones vivant en milieu rural jouer le rôle principal dans la gestion de leur propre parc immobilier, la SCHL a négocié des contrats de gestion immobilière (CGI) relatifs aux logements pour les ruraux et les Autochtones. En 12 groupes d'Autochtones. En Colombie-Britannique et en

Ontario, la SCHL a lancé des appels de propositions auprès des Autochtones pour la gestion du parc de logements destinés aux ruraux et aux Autochtones, par l'entremise des CGI.

La SCHL a financé la formation des Autochtones et le développement de leur potentiel afin d'accroître leur participation à la mise en application et à l'administration des programmes de logement.

La SCHL a donné des ateliers à l'intention des groupes de parrainage de loge-

ments pour les Autochtones en milieu urbain portant sur les compétences de base en matière de gestion immobilière, l'entretien, les appels d'offres, l'administration des marchés et les plans de gestion. Elle a également organisé des cours de formation pour les personnes chargées de conseiller les locataires, axés sur la négociation, les conseils à donner aux clients et la gestion de l'arrière.

Principales stratégies

Aider les collectivités autochtones à acquérir l'autonomie en matière de logement et à exercer un contrôle accru sur leur habitat.

Conclure d'avantage d'ententes avec les organismes d'habitation autochtones afin que ceux-ci gèrent leur propre parc immobilier.



Objetif de la SCHL

Préserver le parc de logements sociaux du Canada, constitué de plus de 664 000 habitations, de sorte que ce bien collectif précieux puisse encore contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des ménages démunis.

Principales stratégies

Elaborer une approche intégrée de la gestion du portefeuille qui établira un lien entre, d'une part, le coût d'exploitation et l'état d'un logement et, d'autre part, les besoins des clients et leur capacité à améliorer leurs conditions de vie.

Uniformiser et simplifier la conception et l'administration des programmes et accroître les compétences du personnel et des bénévoles en matière de gestion immobilière.

précis et de recommander des solutions.

En 1995, la SCHL a commencé à effectuer des examens d'assurance de la qualité, afin d'évaluer sa façon d'administrer les accords d'exploitation conclus avec des organismes de paratrainage d'ensembles de logements sociaux, de déceler des problèmes

GESTION DU PORTEFEUILLE

Le parc canadien de logements sociaux, lesquels sont répartis dans quelque 50 000 ensembles d'habitation, est géré par des sociétés d'habitation provinciales et municipales ou par des organismes sans but lucratif

locaux, des coopératives, des groupes de paratrainage de logements pour les Autochtones en milieu urbain et des Premières nations. Ce patrimoine national de grande valeur a été constitué dans toutes les régions du pays, au cours des cinq dernières décennies, grâce à un large

événement de programmes de logement social soutenus par le gouvernement fédéral. La SCHL subventionne unilatéralement les logements sociaux au nom du gouvernement fédéral ou elle en partage le coût avec les sociétés d'habitation provinciales.

GESTION DU PORTEFEUILLE DE LA SCHL

Catégorie	Nombre de logements		
	administrés par la SCHL	administrés par les provinces et les territoires	Total
Logement social			
Logement public	1 075	204 452	205 527
Supplément au loyer	451	46 831	47 282
Logement sans but lucratif	58 517	108 603	167 120
Logement locatif économique	107 475	—	107 475
Logement coopératif	46 520	5 524	52 044
Logement dans les réserves	17 134	—	17 134
Logement pour les Autochtones urbains	9 383	1 200	10 583
Logement pour les ruraux et les Autochtones	8 512	15 250	23 762
Aide à la remise en état des logements locatifs	10 734	7 873	18 607
Logement du marché (coopératives d'habitation fédérales)	14 701	—	14 701
Total	274 502	389 733	664 235

MAINTIEN DU FINANCEMENT DE L'INITIATIVE DE LUTTE CONTRE LA VIOLENCE FAMILIALE

Le montant maximum du prêt et de la remise consentis en vertu du PAREL a été haussé en 1995. On a également révisé l'échelle servant à déterminer le montant de la remise en fonction du revenu du bénéficiaire afin de tenir compte de la différence du coût des réparations selon les régions et de la capacité du bénéficiaire à rembourser son prêt.

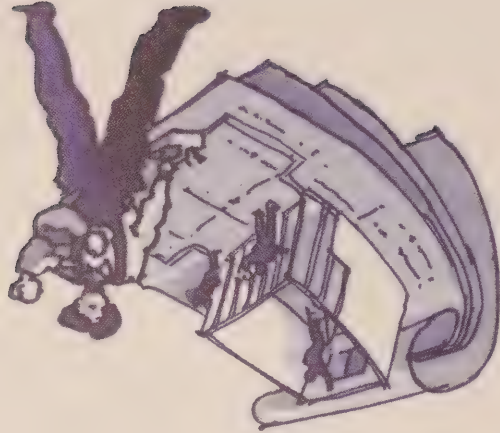
Pour s'assurer que les victimes de violence familiale continuent à avoir accès à des maisons d'hébergement d'urgence, le gouvernement fédéral a autorisé le financement de l'Initiative de lutte contre la violence familiale pendant une année supplémentaire, soit jusqu'au 31 mars 1996. Les fonds alloués seront utilisés pour aménager de nouvelles places d'hébergement ainsi que pour réhabiliter et améliorer les

Depuis 1988, l'Initiative de lutte contre la violence familiale a permis de financer la construction ou l'acquisition de 767 places d'hébergement pour les femmes maltraitées par leur conjoint.

maisons d'hébergement existantes et les rendre accessibles aux personnes handicapées. Les provinces du Nouveau-Brunswick et du Québec partagent les frais de ce programme avec le gouvernement fédéral et s'occupent de sa mise en application.

AIDER LES COLLECTIVITÉS À SE PRENDRE EN MAINS

De concert avec un certain nombre d'associations et de groupes du secteur de l'habitation, la SCHL a annoncé la création de l'Initiative Solutions maison, qui aidera les groupes communautaires à élaborer des stratégies et à trouver des solutions afin de satisfaire leurs besoins en matière de logement. D'une durée de deux ans, cette initiative prendra fin en mars 1997. Elle arrive à point, au moment où les crédits gouvernementaux destinés à des projets de grande envergure sont limités. On prévoit lancer un appel de propositions au début de 1996.



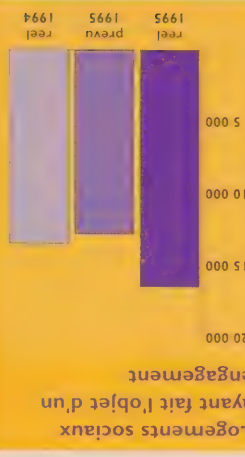
Solutions maison est une initiative conjointe de l'Association canadienne d'habitation et de la Fédération canadienne des constructeurs d'habitations, de la Fédération canadienne des municipalités et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Objectif de la SCHL

Aider à fournir un logement social — élément important du système de sécurité sociale du Canada — aux ménages démunis qui sont incapables de se procurer un logement convenable sur le marché.

Principale stratégie

S'associer à ses nombreux partenaires afin de procurer un logement social aux ménages les plus démunis et de gérer d'une manière efficiente le parc de logements sociaux du Canada, qui compte plus de 664 000 habitations.



PROLONGATION DE L'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Les réductions de dépenses annoncées dans le budget fédéral de 1993 ont entraîné la suppression de tous les nouveaux engagements dans le domaine du logement social, sauf pour ce qui est des programmes de logement dans les réserves et des initiatives spéciales.

En 1994, le gouvernement fédéral a rétabli, pour une période de deux ans, le

APPLICATION DES PROGRAMMES

Programme de réparations d'urgence (PRU) et le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et il a alloué une somme de 100 millions de dollars à cette fin. Ces programmes aident les propriétaires-occupants à faible revenu ou handicapés à rendre leur logement conforme aux normes de salubrité et de sécurité. En 1995, des crédits de 16 millions de dollars ont également été affectés aux volets locatif et maisons de chambres du PAREL, nouvellement créés, ce

qui a permis aux propriétaires-baillleurs de rendre 4 983 logements locatifs conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

En décembre 1995, le gouvernement fédéral a décidé de prolonger le PRU et les divers volets du PAREL jusqu'au 31 mars 1997, moyennant des crédits de 50 millions de dollars. Ces fonds proviennent des économies découlant des gains d'efficacité réalisés dans le domaine du logement social.

Nombre de logements		1995		1994	
		chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels	
Programmes de subventions					
Logement sans but lucratif dans les réserves					
Programmes de réparations		1 100	615	1 348	
Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)					
Propriétaires-occupants		7 241	6 904	8 194	
Propriétaires-occupants handicapés		1 308	1 106	1 552	
Logements locatifs et maisons de chambres		4 983	2 523	—	
Réserves		842	581	1 257	
Programme de réparations d'urgence		953	1 039	900	
Programme de logement en régions éloignées		—	—	165	
Total		16 427	12 768	13 416	

Les titres hypothécaires LNH constituent un placement extrêmement sûr. Ce sont les seuls titres entièrement garantis par le gouvernement canadien. Depuis 1987, la SCHL garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de ces titres dont la valeur atteint 26,3 milliards de dollars.

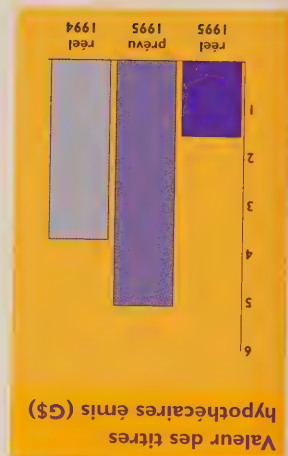
Objectif de la SCHL

Contribuer à assurer la
vigueur du marché
hypothécaire secondaire
et la liquidité des titres
afin de favoriser la
concurrence.

Principales stratégies

Améliorer continuellement les produits et les services rattachés aux autres hypothécaires afin d'attirer davantage d'investisseurs et d'investisseurs.

Administrative, réduire les coûts et accroître le nombre de créances

TITRES
HYPOTHÉCAIRES

En vertu du Programme des titres hypothécaires LNH, régi par la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL, garantit le rendement

des titres ronds sur des blocs de prêts hypothécaires résidentiels de premier rang assurés par la SCHL. Par souci d'améliorer constamment les produits et les services qu'elle offre dans le cadre de ce programme, la SCHL consulte régulièrement les groupes intéressés.

ÉMISSIONS
DIMINUTION DES

En 1995, la valeur des titres émis est tombée à 1,557 milliard de dollars, comparative-ment à 3,719 milliards en 1994

5,082 milliards. Ce recul est attribuable au faible écart de taux d'intérêt entre les obligations du Canada à échéance identique (sur lesquelles le rendement des titres hypothécaires est fondé) et les taux hypothécaires. De plus, en 1995, les consommateurs ont eu tendance à choisir des prêts

hypothécaires de moins de trois ans, qui présentent moins d'intérêt pour les émetteurs de titres hypothécaires. Le bénéfice net réalisé sur les titres hypothécaires a atteint 6,6 millions de dollars, comparativement à un résultat prévu de 8,1 millions.

hypothécaires de moins de trois ans, qui présentent moins d'in-
térêt pour les émetteurs de titres
hypothécaires. Le bénéfice net
réalisé sur les titres hypothécai-
res a atteint 6,6 millions de
dollars, comparativement à un
résultat prévu de 8,1 millions.

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation contribue à la formation de

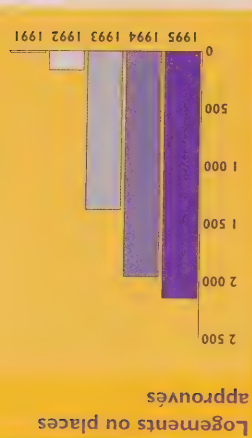
adables sans recourir aux subventions gouvernementales. En 1995, le Centre a examiné 62 propositions et en a approuvé 39, ce qui représente 2 143 logements par rapport à un chiffre prévu de 2 000.

Objectif de la SCHL

Favoriser la production d'autres types de logements abordables sans avoir recours à l'aide financière de l'État.

Principale stratégie

Miser sur les forces complémentaires des secteurs public et privé pour essayer principalement de former des partenariats dans la col-lectivité, entre les grou-pes confessionnels et culturels, les organismes de charité, les construc-teurs et les promo-teurs.



Pour améliorer ses services aux clients tout en utilisant ses ressources de façon plus efficace, la SCHL automatise actuellement d'importantes fonctions commerciales.

bon, le système *emili* permettra d'accroître la qualité des créances hypothécaires détenues par la SCHL et de réduire les frais d'exploitation tant pour la

Société que pour les prêteurs agréés. Le système atteindra son plein rendement dans trois à cinq ans.

Un certain nombre de prêteurs agréés utilisent maintenant la nouvelle option de virement automatique (OVA) offerte par la SCHL. Grâce à cette option, ils peuvent payer les droits et les primes à la SCHL par voie électronique. En 1995, 61 000 encaissements ont été effectués au moyen de l'OVA, ce qui représente 16 p. 100 de l'ensemble des encaissements destinés au Fonds d'assurance hypothécaire. La Société continuera à étendre l'utilisation de l'OVA en 1996, ce qui intensifiera considérablement le transfert électronique de fonds.

TERRAINS CONTAMINÉS

Comme le nombre des prêteurs agréés participant au Plan de règlement accéléré des demandes (PRAD) est passé de dix à vingt, l'efficacité du traitement des demandes d'indemnité s'est accrue. Dans l'ensemble, le coût du traitement des demandes a diminué grâce à l'utilisation du transfert électronique de fonds, à l'amélioration des cours de formation et à la rationalisation du processus de traitement des demandes.

La SCHL améliore ses services aux clients au moyen de nouveaux outils de commercialisation, comme le Système de soutien à l'expansion des affaires (EXAF). Ce système permet aux agents de l'expansion des affaires de la SCHL d'avoir accès en direct à des informations à jour et d'évaluer rapidement le rendement des prêteurs agréés.

La SCHL améliore ses services aux clients au moyen de nouveaux outils de commercialisation, comme le Système de soutien à l'expansion des affaires (EXAF). Ce système permet aux agents de l'expansion des affaires de la SCHL d'avoir accès en direct à des informations à jour et d'évaluer rapidement le rendement des prêteurs agréés.

La responsabilité de l'assainissement des terrains contaminés demeure un sujet de préoccupation important pour le secteur de l'assurance hypothécaire de la SCHL. De concert avec ses principaux clients et d'autres groupes concernés, la Société essaie de trouver des façons de modifier la *Loi nationale sur l'habitation* afin d'assurer la gestion efficace des problèmes d'ordre environnemental, conformément aux objectifs du gouvernement fédéral.

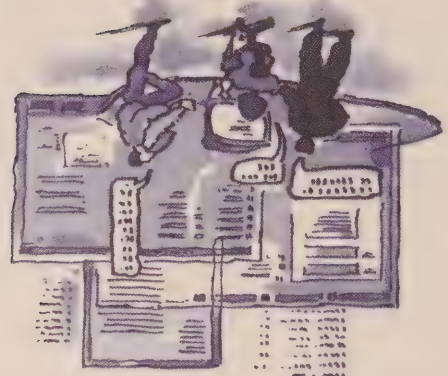
FORTE SATISFACTION DES CLIENTS

Des services de grande qualité, rapides et adaptés aux besoins constituent la marque de commerce de la SCHL dans le domaine de l'assurance prêt hypothécaire. En 1995, à l'occasion de son enquête annuelle sur la satisfaction de la clientèle, 91 p. 100 des prêteurs agréés ont indiqué qu'ils étaient «satisfaits» ou «très satisfaits» des services fournis par la SCHL.

La SCHL modifie constamment ses produits, ses services et ses activités pour tenir compte de l'évolution des besoins de ses clients et des consommateurs. Elle conçoit de nouveaux produits et services en s'inspirant des idées suggérées par les prêteurs agréés et les groupes d'intérêt ou proposées dans des études canadiennes sur les besoins des acheteurs de maisons. La SCHL a lancé récemment le service de traite-

ment Préférentiel Plus. Ce service permet aux prêteurs agréés d'obtenir l'assurance que les prêts à faible risque répondent à des critères précis seront approuvés par la SCHL, et ce, avant de soumettre les demandes à cette dernière.

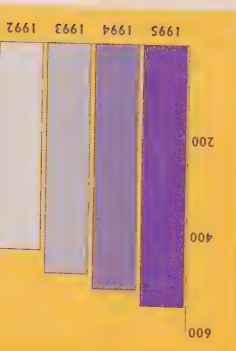
Le Programme d'assurance des prêts pour logements transportables (PAPLT) a été élargi en 1995 pour que davantage de propriétaires de maisons usinées puissent bénéficier de la réduction de la mise de fonds dans le cas des prêts assurés par le gouvernement fédéral. Les acheteurs de maisons mobiles neufs ou existantes peuvent maintenant obtenir l'assurance hypothécaire de la SCHL. En 1995, plus de 3 193 prêts ont été assurés en vertu de ce programme.



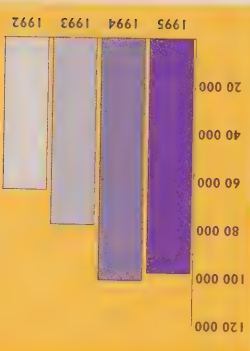
AMÉLIORATION DES SYSTÈMES

Le nouveau système de souscription assistée par ordinateur, baptisé emili, permettra à la Société de traiter les demandes d'assurance prêt hypothécaire par voie électronique, donc plus rapidement et à moindre coût. Ce système comportera également un module d'évaluation des risques ainsi que des fonctions de suivi et de production de rapports. Les prêteurs agréés pourront y avoir accès par l'entremise d'ordinateurs personnels et obtenir, par voie électronique, des renseignements sur les activités se rapportant à l'assurance hypothécaire. Tout en améliorant le service à la clientèle, déjà très

Indemnités d'assurance payées (M\$)



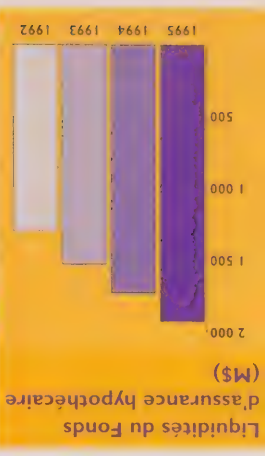
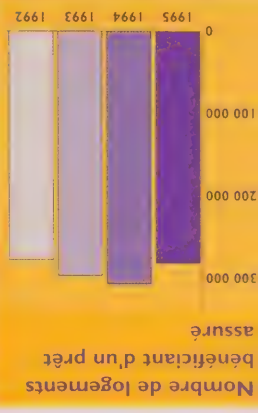
PAPAP - Nombre de ménages ayant acheté une maison grâce à ce programme



Donner à tous les Canadiens un accès égal au crédit hypothécaire et favoriser le fonctionnement efficace du marché hypothécaire en permettant au plus grand nombre possible de Canadiens de bénéficier d'un prêt assuré par la SCHL.

Principales stratégies

Attirer les clients par de nouveaux produits et services et adopter des stratégies de commercialisation parfaitement en accord avec leurs besoins.



ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

LEGÈRE BAISSÉ DE LA

DEMANDE EN 1995

Après trois années record consécutives, le nombre total des logements bénéficiant d'un prêt assuré par la SCHL, en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, a diminué légèrement en 1995 pour s'établir à 274 834, comparativement à 283 969 selon les prévisions. De ce nombre, 11 660 sont des logements sociaux. L'incertitude continue au sujet de l'emploi, les compressions budgétaires imposées par les gouvernements et la lente progression des taux d'intérêt durant le premier semestre de 1995 ont entraîné un fléchissement de la part des acheteurs de maisons, et ce, même si les prix sont demeurés relativement stables.

Dans le cas des accédants à la propriété, cependant, le Régime d'accèsion à la propriété du gouvernement fédéral et la popularité persistante du Programme d'assurance

EXPLOITATION

LOGEMENT DU MARCHÉ — ASSURER LE FONCTIONNEMENT EFFICACE DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE ET DU MARCHÉ DE L'HABITATION

rance prêt pour accédants à la propriété (PAPAP) de la SCHL ont contribué à soutenir la demande. En 1995, 97 837 ménages se sont prévalus du PAPAP, ce qui représente presque 54 p. 100 (contre 49 p. 100 en 1994) de tous les prêts pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL au cours de l'année.

Ce programme permet d'abaisser de 10 à 5 p. 100 la mise de fonds minimale donnant droit à l'assurance hypothécaire du gouvernement fédéral dans le cas des accédants à la propriété. Depuis sa création en 1992, 340 380 logements ont bénéficié d'un prêt

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL aide les Canadiens à acheter leur propre maison parce qu'elle permet de réduire la mise de fonds à 10 p. 100 du prix d'achat — ou à 5 p. 100 seulement dans le cas des accédants à la propriété.

Dans son budget présentée le 27 février 1995, le gouvernement fédéral annonçait une réduction des dépenses de fonctionnement ainsi que des mesures précises concernant la SCHL. Par conséquent, la Société a diminué son budget de fonctionnement, ses programmes et son personnel comme suit :

- Sur une période de trois ans, elle réalisera des économies de 306 millions de dollars découlant de gains d'efficacité dans les domaines du logement social, de la recherche et de l'administration des programmes, lesquels baisseront à faire baisser le déficit fédéral. Elle réduira donc le budget alloué au logement social de 270 millions de dollars et les frais de recherche et d'administration des programmes de 36 millions de dollars.

- Elle a fermé 20 bureaux dans l'ensemble du Canada. Cependant, 25 représentants fourniront maintenant des services aux clients de 15 collectivités. Ce changement permet d'abaisser le coût des loyers annuels de 684 500 dollars.
- Elle a éliminé quelque 200 postes au moyen de retraites anticipées et de licenciements.
- Elle a mis fin au Programme de bourses d'études.

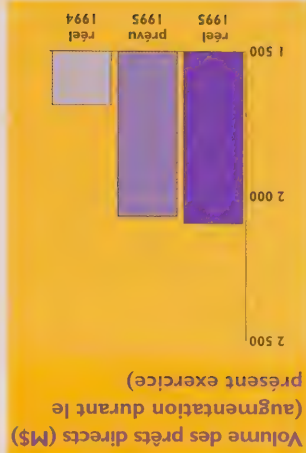
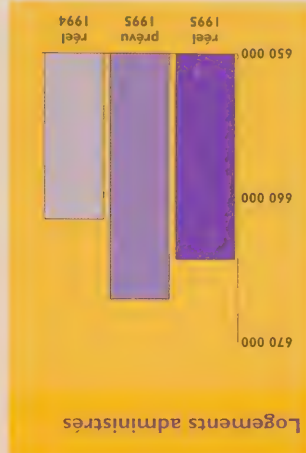
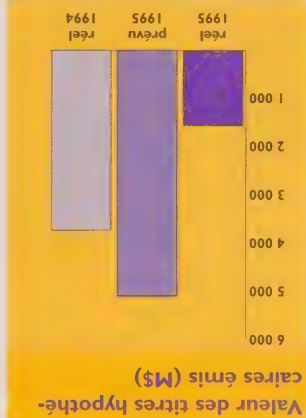
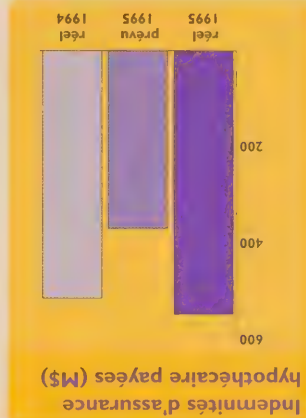
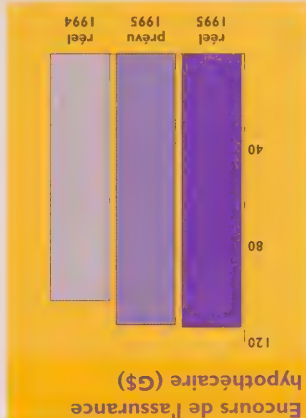
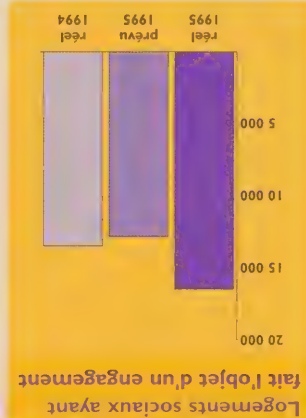
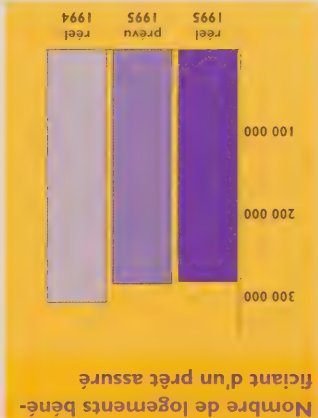
- La SCHL a dirigé des missions commerciales rattachées à l'habitation en Chine, au Japon, en République tchèque et en Allemagne. En Chine, plusieurs contrats ont été signés, dont la valeur atteint 112 millions de dollars.
- De 1993 à 1995, près de 100 000 personnes ont visité la Maison saine, qui a été exposée dans 30 villes canadiennes. Ce bloc d'exposition est maintenant installé au Musée national des sciences et de la technologie à Ottawa.

- En 1994, le gouvernement fédéral a rétabli, pour une période de deux ans, le Programme de réparations d'urgence (PRU) et le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et alloué une somme de 100 millions de dollars à cette fin. Grâce à ces programmes, 20 148 propriétaires-occupants à faible revenu ou handicapés ont pu rendre leur maison conforme aux normes de salubrité et de sécurité pendant cette période. Ajoutés en 1995, les volets locatif et maisons de chambre du PAREL ont permis aux propriétaires-bailleurs de faire de même dans le cas de 4 983 logements locatifs.
- En association avec les Autochtones, la SCHL s'est efforcée de renforcer la capacité de ces derniers à

inférieurs d'un demi-point en moyenne à ceux du marché.

En 1995, à l'occasion de son enquête annuelle sur la satisfaction de la clientèle, 91 p. 100 des prêteurs agréés ont indiqué qu'ils étaient «satisfaits» ou «très satisfaits» des services fournis par la SCHL.

Au cours de sa deuxième année d'activité sur les marchés étrangers des capitaux, la Société a réuni 1,9 milliard de dollars en vendant des obligations à moyen terme sur les marchés national et international afin de financer le Programme de prêt direct. Grâce à ce programme, la SCHL peut consentir des prêts à un taux d'équilibre à des ensembles de logements sans but lucratif, à des coopératives d'habitation ainsi qu'à des ensembles de logements publics financés par les provinces ou le secteur privé, ce qui permet de réduire le coût des subventions fédérales. Les taux des prêts directs ont jusqu'ici toujours été



- Après trois années record consécutives, le nombre total des logements bénéficiant d'un prêt assuré par la SCHL, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, a diminué légèrement en 1995 pour s'établir à 274 834. Toutefois, la popularité soutenue du Programme d'assurance prêt pour accédants à la propriété (PAPAP) et du Régime d'accès à la propriété du gouvernement fédéral a contribué à maintenir une forte demande.
- Afin d'améliorer ses services aux clients tout en utilisant ses ressources de façon plus efficiente, la SCHL automatise actuellement d'importantes fonctions commerciales. Parmi les projets en cours, mentionnons la souscription des prêts assistée par ordinateur, l'augmentation des échanges électroniques de données entre la SCHL et les prêteurs agréés et l'amélioration du processus de traitement des demandes d'indemnité.

Compte d'entreprise			Compte du Ministre		
chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels	chiffres prévus	chiffres réels	chiffres prévus
1995	1994	1995	1994	1995	1994
Bénéfice net (perte nette) (M\$)	(8,6)	(5,8)	(6,3)	19,4	13,7
Vente de biens immobiliers (M\$)	11,8	59,6	19,4	13,7	13,7
Profit sur les biens immobiliers (M\$)	1,6	17,5	13,7	13,7	13,7
Prêts directs (augmentation durant le présent exercice) (M\$)	2 092,8	2 069,0	1 685,6	1 685,6	1 685,6
Logements sociaux ayant fait l'objet d'un engagement	16 427	12 768	13 741	13 741	13 741
Logements administrés	664 235	667 000	661 481	661 481	661 481
Subventions, contributions, subsides (M\$)	2 001,9	2 153,5	1 868,0	1 868,0	1 868,0
Fonds et caisse d'assurance et de garantie					
Fonds d'assurance hypothécaire					
Logements bénéficiant d'un prêt assuré	274 834	283 969	306 356	306 356	306 356
Indemnités payées (M\$)	546,1	368,0	512,9	512,9	512,9
Bénéfice net (perte nette) (M\$)	86,1	146,5	(93,4)	(93,4)	(93,4)
Excédent (déficit) (M\$)	8,1	68,5	(78,0)	(78,0)	(78,0)
Encours de l'assurance hypothécaire (C\$)	113,3	112,2	102,2	102,2	102,2
Fonds de garantie des titres hypothécaires					
Valeur des titres émis (M\$)	1 557,3	5 082,0	3 719,7	3 719,7	3 719,7
Années-personnes	2 824	3 001	3 032	3 032	3 032
Budget de fonctionnement (M\$)	249,2	255,2	257,1	257,1	257,1

L'habitat au Canada — 50 ans de changement

Depuis la création de la SCHL, il y a 50 ans, la qualité et la quantité des maisons construites au Canada ont augmenté à un rythme impressionnant. À la fin des années 1940, au plus fort de la crise du logement qui a suivi la guerre, une maison individuelle typique avait une superficie de 75 mètres carrés (800 pieds carrés). Il s'agissait d'une maison de plain-pied comportant un minimum d'isolant thermique et une cave en terre battue, célèbre pour son humidité. Il fallait environ 30 semaines pour construire une telle maison. Aujourd'hui, une maison typique est moitié plus grande que dans les années 1940 et autrement plus confortable et éconergétique. Pourtant, on la construit en trois fois moins de temps.

À la fin de la Seconde Guerre mondiale, plus d'un million de soldats canadiens étaient prêts à retourner à la vie civile, ce qui a entraîné une demande de logements que le marché ne pouvait pas combler. En 1946, le Parlement a donc créé la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), une société d'État chargée d'agir au nom du gouvernement canadien dans tous les domaines prévus par la *Loi nationale sur l'habitation*. Au cours des cinquante dernières années, la SCHL a aidé le secteur canadien de l'habitation à devenir l'un des plus vigoureux et des plus dynamiques du monde. La Société a joué un rôle essentiel dans l'établissement des normes et des pratiques nécessaires à un secteur de l'habitation en pleine expansion. Elle a également trouvé de nouvelles façons d'aider les Canadiens à financer l'achat de maisons, introduit d'innombrables innovations dans le domaine de l'habitation et conçu des programmes de logement social destinés aux plus démunis.

Résultat de ce demi-siècle de développement et d'innovation : les Canadiens sont aujourd'hui

La Loi nationale sur l'habitation stipule que la SCHL doit « favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie ».

parmi les peuples les mieux logés du monde, et la plupart d'entre eux possèdent leur propre maison. Les programmes de la SCHL sont mis en application et administrés par quelque 2 800 employés, répartis entre le Bureau national, à Ottawa, 28 succursales et 5 bureaux régionaux situés dans les différentes régions du Canada.

logement. Le temps est maintenant venu de créer une nouvelle SCHL : une Société qui mise sur ses succès antérieurs pour relever les défis et saisir les occasions qui se présentent.

Les Canadiens ont clairement indiqué qu'ils attendent de leurs administrations publiques qu'elles soient souples et qu'elles agissent de la manière la plus efficiente possible. En même temps, ils exigent que le gouvernement fédéral demeure ferme dans sa résolution d'atteindre ses objectifs de réduction du déficit afin de favoriser un climat propice à une croissance économique soutenue. C'est dans ce contexte que l'on doit imprimer de nouvelles orientations à la SCHL.

En 1996, les gouvernements provinciaux et territoriaux se verront offrir la possibilité de prendre en charge l'administration des ressources que le gouvernement fédéral consacre actuellement au logement social, pourvu que les subventions fédérales accordées aux logements existants continuent d'aider les ménages à payer le revenu à se loger. De telles ententes devraient simplifier sensiblement l'administration des logements sociaux et mieux adapté à leurs besoins.

tion des logements sociaux et permettre d'utiliser plus efficacement l'argent des contribuables tout en améliorant les services destinés aux occupants de ces logements.

Dans le cadre des activités d'assurance de la Société, on donnera une orientation plus commerciale aux opérations du Fonds d'assurance hypothécaire et du Fonds de garantie des titres hypothécaires. Ainsi, la SCHL pourra s'adapter plus rapidement à l'évolution du marché, accroître son efficacité et favoriser la concurrence sur le marché. Pour leur part, les Canadiens bénéficieront de choix accrus en matière d'assurance hypothécaire, tant en ce qui a trait aux prêteurs qu'aux produits et services. Parallelement, le Fonds d'assurance hypothécaire continuera de rendre le crédit hypothécaire accessible dans toutes les régions du pays, par l'entremise des prêteurs agréés.

Tout en mettant en place ces changements, la SCHL tirera pleinement avantage des immenses possibilités de l'information pour améliorer ses systèmes de gestion et d'information. Pour ses clients, cela signifiera un service plus rapide et mieux adapté à leurs besoins.

Pour la Société, cela se traduira par une utilisation très efficiente de ses ressources.

Durant cette période de renouvellement, la SCHL continuera à exceller dans sa gestion de ses ressources humaines. Les employés de la Société ont une vision unique du Canada : ils connaissent bien son milieu physique et ses habitants. En effet, ils ont contribué à la création de collectivités partout au pays. Comme le démontre le présent rapport annuel, ces personnes expérimentées et engagées ont continué, en 1995, de s'efforcer de trouver des façons novatrices de répondre aux besoins des Canadiens en matière de logement, aujourd'hui et dans l'avenir.

Marc Rochon

OBJECTIFS DE LA SCHL

Logement du marché

Contribuer à la création d'un climat de stabilité, pour que le marché puisse fonctionner efficacement, et favoriser la sécurité d'occupation par l'accès à la propriété et les coopératives d'habitation.

Logement social

Aider les ménages démunis qui ne peuvent se procurer, sur le marché, un logement abordable, de taille et de qualité convenables.

Aide au logement

Adopter une approche globale et coordonnée en matière de recherche, de développement et d'application des programmes afin de maintenir des normes résidentielles nationales.

Favoriser l'amélioration de la qualité des logements et fournir d'autres services auxiliaires afin d'aider la Société à remplir son mandat.

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

cours des années à venir, j'espère avoir l'occasion de m'inspirer des nombreux points de vue du secteur canadien de l'habitation sur la façon de s'y prendre pour relever le mieux possible les défis auxquels le Canada devra faire face dans le domaine de l'habitation.

Peter R. Smith

Pendant les années où j'ai oeuvré au sein du secteur de l'habitation, j'ai pu observer, selon différents points de vue, les effets bénéfiques de la SCHL sur les collectivités et l'habitat au Canada. Ce que j'ai vu m'a convaincu que, si la SCHL a prospéré durant 50 ans, c'est parce qu'elle a su s'adapter rapi-

RAPPORT DU PRÉSIDENT

C'est un honneur d'être le président de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au moment où celle-ci fête son cinquantième anniversaire et se souvient de toutes ces années pendant lesquelles elle a aidé les Canadiens à se loger.

La SCHL unit ses efforts à ceux de l'industrie du bâtiment, des provinces et des territoires, des organismes sans but lucratif intéressés par le logement et des consommateurs afin de trouver des moyens de rendre les logements plus abordables et plus efficaces. Au moment où l'on assiste à de profonds changements dans le secteur public, cette capacité exceptionnelle

de s'adapter et d'innover constitue une base solide pour relever les défis d'une ère nouvelle.

Lorsque la Société a été fondée, en 1946, le secteur canadien de l'habitation ne pouvait plus suffire aux besoins. Avec le retour des soldats canadiens démobilisés et l'arrivée de vagues successives d'immigrants, la principale préoccupation de la SCHL était d'aider ce secteur à répondre à une demande sans précédent de logements.

Aujourd'hui, les conditions de logement des Canadiens sont parmi les meilleures du monde, et le secteur canadien de l'habitation est l'un des plus vigoureux et des plus dynamiques. La

SCHL a joué un rôle primordial dans cette évolution et contribue d'être à l'avant-garde dans le domaine de la recherche, du financement et du transfert d'informations et de technologies. La Société jouit d'une excellente réputation en matière de coopération fédérale-provinciale-territoriale. L'habitation est un sujet de préoccupation universel, et la SCHL est fière de son excellence collaborative avec les provinces et les territoires.

Nos employés ont tout lieu de se réjouir des succès remportés par la Société dans le passé. Tant au Canada qu'à l'étranger, la SCHL est reconnue pour l'excellence de son système de

TABLE DES MATIÈRES

2	Message du président du Conseil d'administration
2	Rapport du Président
4	Au service des Canadiens depuis 50 ans
5	Résultats financiers
6	FAITS SAILLANTS
8	EXPLOITATION
8	Logement du marché — Assurer le fonctionnement efficace
8	du marché hypothécaire et du marché de l'habitation
12	Logement social — Aider les ménages démunis
17	Aide au logement — Promouvoir un cadre de vie de qualité
21	Efficacité organisationnelle
—	COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION
23	SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS
23	D'EXPLOITATION
23	Comptabilité de la Société
24	Contexte global
25	Compte d'entreprise
26	Compte du Ministre
26	Fonds et caisse d'assurance et de garantie
28	Opérations de trésorerie
29	Besoins en ressources
30	Sommaire des cinq derniers exercices
31	Conseil d'administration et principaux dirigeants
32	Bureaux de la SCHL
33	ÉTATS FINANCIERS

page

La Société canadienne d'hypothèques
et de logement souscrit à la politique
du gouvernement fédéral sur l'accès
des personnes handicapées à
l'information.
Si vous désirez obtenir la présente
publication sur des supports de
substitution, composez le
(613) 748-2367.



Canada

Imprimé au Canada

ISSN 0226-0336

© 1996, Société canadienne d'hypothèques et de logement

La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau de la SCHL de votre localité.

CINQUANTE
50 ANS DE SUCCÈS

95
RAPPORT ANNUEL

